

О Т Ч Е Т

№ 304

**об определении рыночной стоимости ОС предприятия ООО
«Харви Форестер»: объекты недвижимости и сооружения**

*расположенного по адресу:
Р К, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, дом 23.*

Дата оценки 08 июля 2015 года

Дата составления отчета: 23 июля 2015 г.

Заказчик: ООО «Харви Форестер» в лице конкурсного
Управляющего Цибульского А.А.

Оценщик: ООО «Петро Оценка»

**Петрозаводск
2015**

О Г Л А В Л Е Н И Е

	страница
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задания на оценку.....	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
5. Терминология и методология процесса оценки.....	7
5.1. Допущения и ограничительные условия.....	8
5.2. Оцениваемые права.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	
6.1. Объекты оценки.....	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
7.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА.....	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
8.1. Обзор существующих подходов к оценке.....	27
9. АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ЛНЭИ)	28
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	37
11.1. Определение стоимости и права аренды земельного участка.....	38
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ.....	54
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	57
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	58
 ПРИЛОЖЕНИЯ:	
Приложение Правоустанавливающие документы. Фотоматериалы.....	59
Копии профессиональных дипломов, лицензии на оценочную деятельность, страхового полиса оценщиков	



ООО «Харви Форестер»
185035 г. Петрозаводск, наб. Гюллинга, д. 11.
Конкурсному управляющему г-ну Цибульскому А.А.

«08» июля 2015 года

В соответствии с договором № 1/15 - 32 от 08.07.2015 года, специалисты ООО «Петро Оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости: недвижимого имущества в составе производственного комплекса ООО «Харви Форестер»:

- Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,
- Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3 379,0 кв. м,
- Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м,
- Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м.;
- Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м.;
- Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м.;
- Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985,0 кв. м., расположенных по адресу: Россия, РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, д. 23, для целей продажи.

Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого имущества представлены в отчете об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена по состоянию на **08 июля 2015 года** в период с 08.07.2015г. по 23.07.2015 г.

Оценщики предполагают достоверность информации и документации, полученной от заказчика.

Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности (сегодня или в будущем) ни в предмете оценки, ни в величине его рыночной стоимости.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (с изменениями), Федеральными стандартами (ФСО № 1, № 2, №3).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенные по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, дом 23, по состоянию на 08 июля 2015 года составляет:
ВСЕГО: 27 077 000,0
(двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч) рублей,
С учетом налога на добавленную стоимость (НДС)
В том числе:

Наименование:	Стоимость, руб.
Объекты оценки по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, д. 23:	
Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,	1 692 000,0
Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м,	12 954 000,0
Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м	3 868 000,0
Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м.;	2 500 000,0
Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м.;	373 000,0
Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м.;	1 147 000,0
Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м.;	4 543 000,0
ИТОГО:	27 077 000,0

Обращаем внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие – либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам.

С уважением
директор ООО «Петро Оценка»

С.И. Картавенко



1. Основные факты и выводы

Для проведения работ по оценке объектов недвижимости предприятия ООО «Харви Форестер», расположенных по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, д. 23, заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Копии технических паспортов;
- Копии Свидетельств о государственной регистрации права.
- Техническая и юридическая документация, фотоматериалы

Идентификация объектов оценки и местоположение объектов оценки	Объекты оценки по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, д. 23: - Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м, - Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м, - Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м, - Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,; - Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,; - Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,; - Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,; - Земельный участок общей площадью 26 112 кв. м с условным номером 10:13:011105:005;	
Собственник объектов оценки	ООО «Харви Форестер»	
Обременения	Ипотека в силу закона	
Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права, технические паспорта	
Основание оценки	договор №1/15-32 от 08.07.2015 г.	
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости для использования во внутрикорпоративной отчетности и возможного совершения гражданско-правовых сделок.	
Наилучшее наиболее эффективное использование объектов оценки	По назначению, в качестве производственной базы как отдельные объекты недвижимости	
Балансовая стоимость, руб.	-	
Срок проведения оценки	с 08.07.2015 г. по 23.07.2015 г.	
Дата оценки	08.07.2015 г.	
Результат расчета затратным подходом, руб. с учетом НДС	42 542 000,0 (сорок два миллиона пятьсот сорок две тысячи) рублей. В том числе:	
	Здание склада	2 771 000,0 руб.
	Здание разборно-моечного-сборного цеха	19 974 000,0 руб.
	Здание автобусного цеха	7 308 000,0 руб.
	Здание сварочно-кузнечного цеха	3 393 000,0 руб.
	Здание склада ГСМ	316 000,0 руб.
	Здание конторы	767 000,0 руб.
	Здание цеха металлоконструкций	8 013 000,0 руб.
Результат расчета сравнительным подходом	Не использовался	
Результат расчета доходным подходом, руб. с	24 442 000,0 (двадцать четыре миллиона четыреста сорок две тысячи) рублей	

учетом НДС	В том числе:	
	Здание склада	1 111 000,0 руб.
	Здание разборно-моечного-сборного цеха	9 174 000,0 руб.
	Здание автобусного цеха	2 015 000,0 руб.
	Здание сварочно-кузнечного цеха	2 019 000,0 руб.
	Здание склада ГСМ	404 000,0 руб.
	Здание конторы	1 351 000,0 руб.
	Здание цеха металлоконструкций	2 674 000,0 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	27 077 000,0 (двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч) рублей.	
	В том числе:	
	Здание склада	1 692 000,0 руб.
	Здание разборно-моечного-сборного цеха	12 954 000,0 руб.
	Здание автобусного цеха	3 868 000,0 руб.
	Здание сварочно-кузнечного цеха	2 500 000,0 руб.
	Здание склада ГСМ	373 000,0 руб.
	Здание конторы	1 147 000,0 руб.
	Здание цеха металлоконструкций	4 543 000,0 руб.

2. Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты оценки по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, д. 23: - Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м, - Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м, - Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м, - Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,; - Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,; - Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,; - Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,;
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для использования во внутрикорпоративной отчетности и возможного совершения гражданско-правовых сделок.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости для отчуждения. Производственный комплекс оцениваются как отдельные объекты недвижимости со своими земельными участками (площадь застройки каждого объекта).
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	08.07.2015 года
Срок проведения оценки	с 08.07.2015 г. по 23.07.2015 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете, суждения, выводы и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета;
- Оценщики предполагают, что собственник эффективно управляет своим имуществом.
- Объемно-планировочные показатели взяты оценщиком из технических паспортов и кадастровых паспортов.
- Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (с изменениями), Федеральными стандартами (ФСО № 1, № 2, №3), утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256,255, 254

- Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщиков и являются, по нашему убеждению, достоверными;
- Оценщик лично произвел наружный и внутренний осмотр оцениваемых объектов и прилегающей территории.
- Оценка (расчеты) производилась с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).
- Результаты оценки, полученные в рамках настоящего исследования, в соответствии с Федеральными стандартами (ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»), утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256 (п.26) рекомендуются для использования с целью совершения сделок (публичной оферты) в течение 6 (шести) месяцев от даты составления отчета;

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик	ООО «Харви Форестер», 185005 г. Петрозаводск, наб. Гюллинга, дом, 11.
Реквизита Заказчика	ИНН 1001155496 КПП 100101001, р/с 40702810500000001865 в Петрозаводском муниципально-коммерческом банке ОАО «Онего» (ОАО Банк «Онего»), г. Петрозаводск БИК 048602746 ОГРН 1041000025428 к/сч. 30101810100000000746

В соответствии со Ст. 17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Петро Оценка» имеет в штате оценщиков, имеющих профессиональное образование в области оценочной деятельности, являющиеся членами саморегулируемой организации оценщиков, деятельность которых застрахована (см. табл.):

Оценщики, включенные в реестр оценщиков Саморегулирующей организации	Документ об образовании в области оценки	Саморегулирование	Страховой полис	Стаж работы
Картавенко Сергей Иванович	Международная академия оценки и консалтинга ПП № 411646 от 30.07.2002 г. Свидетельство о повышении квалификации № 2803 от 15.12.2008 г.	Член НП «Саморегулируемой орг-ции Российских магистров оценки» (рег № 132 от 31.05.2007 г. - выписка из реестра НП № 236 от 11.10.2007 г. Свидетельство № 711-07 от 10.10.2007 г.)	Страховой полис ВСК Страховой дом № 1561В4000016 от 5.07.2015 г. (с 05.07.2015 г. по 04.07.2016 г.)	15 лет
Картавенко Анна Сергеевна	Международная академия оценки и консалтинга ПП № 987349 от 07.07.2006 г. г.	Член НП «Саморегулируемой орг-ции Российских магистров оценки» (рег № 131 от 31.05.2007 г. - выписка из реестра НП № 235 от 11.10.2007 г. Свидетельство № 710-07 от 10.10.2007 г.)	Страховой полис ВСК Страховой дом № 1561В4000014 от 5.07.2015 г. (с 05.07.2015 г. по 04.07.2016 г.)	8 лет

Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	ООО «Петро Оценка» 185035, РК, г. Петрозаводск, пр. Ленина, д.3 ОГРН № 1121001007313, от 25.06.2012 г. Серия 10 №001266140 <i>телефоны: 78 - 20 - 73-факс, 78-39-05, 27-67-18</i>
НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки» Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04.07.2007 г. (выписка из ЕГРСО от 12.07.2007 г.)	

Копии профессиональных дипломов в области оценки, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации, страхового полиса гражданской ответственности оценщиков, приведены в Приложении к настоящему отчету.

4. Законы, стандарты оценки, нормативные документы, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объектов оценки были применены:

1) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (с изменениями).

2) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

3) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255

4) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

5) Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО».

5. ТЕРМИНОЛОГИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и права на них.
2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.
3. **Объект оценки** – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты, предъявляемые к оценке.
4. **Оценщик** – специалист, обладающий профессиональной подготовкой, квалификацией для оценки различных видов имущества;
5. **Дата оценки** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
6. **Отчет об оценке** – документ установленной формы, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.
7. **Процесс оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.
8. **Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. **Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно - здания, сооружения, многолетние насаждения и т.д.
10. **Этика оценщика имущества** – совокупность правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.
11. **Полезность** – в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получения дохода или других выгод.
12. **Вещное право** – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом
13. **Право собственности** – определенная совокупность правомочий: правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
14. **Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

15. **Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.
16. **Улучшения** – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования.
17. **Жилая недвижимость** – недвижимость, основным целевым назначением которой является удовлетворение потребности населения в жилье, подавляющая часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.
18. **Коммерческая недвижимость** – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного и общественного назначения).
19. **Стоимость** – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. В оценочной практике используются: инвестиционная, ликвидационная, страховая, залоговая, рыночная и иные виды стоимости.
20. **Рыночная стоимость** – 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.
21. **Доходный подход** – один из трех существующих подходов к оценке недвижимости, основанный на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая перепродажа объекта недвижимости.
22. **Затратный подход** – один из трех существующих подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.
23. **Сравнительный (рыночный) подход** – один из трех существующих подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.
24. **Износ** – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).
25. **Физический износ** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.
26. **Функциональный износ** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.
27. **Экономический (внешний) износ** – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние, а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.
28. **Лучшее и наиболее эффективное использование** – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.
29. **Аналог** – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.
30. **Ущерб** – ущерб от повреждения (материальный ущерб) – величина уценки объекта оценки или величина понесенных расходов для восстановления объекта оценки до технического состояния, в котором он находился до непосредственно перед повреждением.
31. **Элементы здания** - конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.
32. **Ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.
33. **Ремонт здания текущий** - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также

поддержания эксплуатационных показателей. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

5.1 Допущения и ограничительные условия.

Заявление оценщиков, являющееся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте отчета целях;
2. Сведения, полученные от заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать точность информации большую, чем точность указанных в отчете источников или предоставленной заказчиком документации;
3. Оценщики не несут ответственности за истинность информации, связанной с юридическим описанием прав на оцениваемое имущество, достоверность, которой презюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными, от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете (в том числе от Заказчика), считаются достоверными. Специальной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта оценщик не производил;
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на права, на оцениваемое имущество или на его оценку (обременительные условия другой коммерческой сделки, сервитута и т.д.). На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
6. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
8. Устанавливается требование конфиденциальности информации, содержащейся в отчете. Информацию, содержащуюся в настоящем отчете, без письменного согласия сторон, запрещается делать доступной третьим лицам (кроме случаев прямого указания закона – по требованию суда, прокуратуры и т.д.);
9. В случае возникновения юридических споров между заказчиком и третьими лицами по поводу оцениваемого имущества, оценщики не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
10. Оценщики не несут ответственности за оценку, не учитывающую скрытые дефекты и недостатки оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра (несоблюдение технологии строительства, нарушение строительных норм и правил и т.д.);
11. Оценщики предполагают ответственное отношение правообладателя и должное управление в отношении оцениваемого имущества;
12. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на собственность, решения законодательных и исполнительных органов власти местного или иного уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производятся расчеты;
13. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, социальных, природных или иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и которые могут

- повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и рыночную стоимость оцениваемого имущества;
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество будет отчуждено по цене, равной указанной в отчете стоимости;

5.2. Процесс оценки

Процесс оценки представляет собой последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости и оформления результатов оценки, и состоит из следующих этапов:

- Осмотр объекта оценки и прилегающей территории.
- Изучение правоустанавливающих документов и технической документации.
- Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, и района расположения.
- Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, проданным в течение предшествующего года. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, периодической печати, официальных статистических данных, личного архива оценщика.
- Анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Выводы по наиболее эффективному использованию делались на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для района расположения объекта.
- Расчет стоимости объекта с применением существующих подходов к оценке
- Согласование результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта
- Подготовка отчета, в котором сведены воедино все результаты, полученные на предыдущих этапах.
- Расчет рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Оцениваемые объекты недвижимости:

Объекты оценки по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, дом 23:

- Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,
- Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м,
- Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м,
- Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,;
- Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,;
- Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,;
- Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,;
- Земельный участок общей площадью 26 112,25 кв. м с кадастровым номером 10:13:01 11 05:005; аренда

6.1. Описание района расположения

Оцениваемые объекты недвижимости входят в состав имущественного комплекса предприятия по ремонту и хранению автотехники ООО «Харви Форестер» и расположены на территории производственной базы в г. Медвежьегорск, ул. Заводская, 23. На момент оценки предприятие несколько лет не работает.

Территория расположения объекта оценки обладает хорошей транспортной доступностью. Подъезд к территории расположения зданий осуществляется по дороге с грунтовым покрытием, движение осуществляется всесезонно. Подъездная автодорога достаточна по ширине для прохождения и дальнейшей парковки грузового и легкового автотранспорта, состояние автодороги

с грунтовым покрытием удовлетворительное. Интенсивность застройки окружающей территории – средней плотности, разно-этажная.

В процессе осмотра земельных участков и самих зданий, а также изучения документации, чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно влияющих на объекты недвижимости, выявлено не было. Экологическую обстановку в окрестности объекта можно охарактеризовать как удовлетворительную.

На данном земельном участке, кроме оцениваемых объектов недвижимости находятся строения, принадлежащие другим собственникам.

Объекты оценки: Здания были построены в 1960-1970-ых годах. Представляет собой производственные одноэтажные строения и двухэтажное административное здание, на дату оценки не эксплуатируются и инженерное обеспечение отсутствует. В период развала СССР в 90-тые годы объекты оценки не эксплуатировались до 2003 года. За этот период произошел дополнительный износ строений, что повлияло на техническое состояние оцениваемых объектов недвижимости. В настоящее время четыре года предприятие не работает.

Перечень объектов оценки подлежащих оценке предоставлен заказчиком. Далее приведено подробное описание объектов оценки.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке общей площадью 26 112,25 кв. м с кадастровым номером 10:13:01 11 05:005 в г. Медвежьегорск, ул. Заводская, 23:

Здание конторы (административное)

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки	1968		
Строительный объем, м ³	786		
Общая площадь, м ²	241,5		
Группа капитальности	4		
Этажность	1		
Фундамент	Бутово ленточный	Выпучивание, искривление линии цоколя	
Стены	Брусчатые	Выпучивание стен и прогибы	
Перекрытие	Деревянное, утепленное	Трещины и зазоры на потолке	
Крыша	Шифер	Трещины	
Полы	Досчатые	Выбоины, трещины	
Отделка	Простая		
Проемы	оконные	Двойные створные	Переплеты разошлись
	дверные	Филенчатые	Полотна просели
канализация водопровод	имеется	коррозия	
Отопление	Центральное	Ослабление креплений	
Электроснабжение	Открытая проводка	Потеря эластичности	

Здание разборно-моечного-сборного цеха

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки	1953		
Общая площадь, м ²	3379		
Строительный объем, м ³	24 165		
Группа капитальности	2		
Этажность	1-3		
Фундамент	ленточный	Трещины	
Стены	кирпичные	Трещины	
Перекрытие	ж/б плиты	Трещины	
Крыша	шифер	Трещины	
Полы	Бетон	Выбоины, трещины	
Отделка	Простая		

Проемы	оконные	Двойные створные	Переплеты разошлись
	дверные	Филленчатые ворота металлические	Полотна просели
канализация водопровод		имеется	
Отопление		имеется	
Электроснабжение		Открытая проводка	Потеря эластичности

Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное.

Здание склада литер 15

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки		1976	
Строительный объем, м ³		3901,0	
Общая площадь, м ²		409,2	
Группа капитальности		1	
Этажность		1	
Фундамент		Ж/Бетонные блоки	Трещины
Стены		Арболитовые, металлические	Трещины
Перекрытие		Металлическое	Трещины
Крыша		Металлическая	Трещины
Полы		Плитка	Выбоины, трещины
Отделка		Простая	
Проемы	оконные	Стеклоблоки	Трещины
	дверные	Металлические	Полотна просели
канализация водопровод		Нет	
Отопление			
Электроснабжение		Открытая проводка	Потеря эластичности, ослабление креплений

Здание автобусного цеха

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки		1976	
Строительный объем, м ³		5 746,0	
Общая площадь, м ²		742,0	
Группа капитальности		1	
Этажность		1	
Фундамент		Монолитный, ж/б блоки	Трещины
Стены		кирпичные	Ржавчина, коррозия
Перекрытие		ж/б плиты	Трещины
Крыша		Рулонная, совмещенная	Трещины
Полы		Бетонные	Выбоины, трещины
Отделка		Простая	
Проемы	оконные	Двойные	Переплеты разошлись
	дверные	Ворота металлические	Полотна просели
канализация водопровод		Нет	Ослабление креплений
Отопление		нет	
Электроснабжение		Открытая проводка	Потеря эластичности

Здание сварочно-кузнечного цеха

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки	1953		
Строительный объем, м ³	5 639,0		
Общая площадь, м ²	743,7		
Группа капитальности	1		
Этажность	1		
Фундамент	Монолитный, ж/б блоки	Трещины	
Стены	кирпичные	Ржавчина, коррозия	
Перекрытие	ж/б плиты	Трещины	
Крыша	железная	Трещины	
Полы	Бетонные	Выбоины, трещины	
Отделка	Простая		
Проемы	оконные	Двойные	Переплеты разошлись
	дверные	филенчатые	Полотна просели
канализация водопровод	да	Ослабление креплений	
Отопление			
Электроснабжение	Открытая проводка	Потеря эластичности	

Здание цеха металлоконструкций

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки	1983		
Общая площадь, м ²	985,2		
Строительный объем, м ³	11301		
Группа капитальности	2		
Этажность	1		
Фундамент	ленточный	Трещины	
Стены	металлические	Трещины	
Перекрытие	металлические	Трещины	
Крыша	металлическая	Трещины	
Полы	Бетон	Выбоины, трещины	
Отделка	Простая		
Проемы	оконные		
	дверные	Ворота металлические	Полотна просели
канализация водопровод	Нет		
Отопление	Нет		
Электроснабжение	Открытая проводка	Потеря эластичности	

Здание склада ГСМ

Характеристики.		Состояние конструкций.	
Год постройки	1953		
Строительный объем, м ³	334,0		
Общая площадь, м ²	72,2		
Группа капитальности	2		
Этажность	1		
Фундамент	Бетонные блоки	выбоины	
Стены	ж/б блоки	Сильное разрушение	
Перекрытие	ж/б плиты	выбоины	
Крыша	рулонная	выбоины	
Полы	бетонные	выбоины	

Отделка	Простая	
Проемы - Дверные	Металлические	
Отопление	нет	
Электроснабжение	Проводка открытая	Потеря эластичности

Отсутствие плановых текущих и косметических ремонтов за большой период эксплуатации зданий сильно влияет на физическое состояние конструктивных элементов зданий и, как следствие и на стоимость оцениваемого имущества. Оцениваемые объекты оценки не отапливаются, промерзают, внутренний микроклимат характеризуется повышенной влажностью, техническое обслуживание в отношении объектов не осуществляется. Общее состояние зданий можно охарактеризовать как *удовлетворительное*.

Описание земельного участка

Земельный участок, на которых расположены здания имеет площадь 26112,0 м² рельеф спокойный. Участки были предоставлены для эксплуатации зданий и сооружений промышленной площадки, относится к землям поселений.

Район, где расположен оцениваемый объект, является весьма привлекательным местом для расположения производственных зданий.

В процессе осмотра участков и зданий, а также изучения документации, чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно влияющих на объекты недвижимости, выявлено не было. Экологическую обстановку в окрестности объектов можно охарактеризовать как удовлетворительную.

- *Земельный участок общей площадью 26 112 кв. м, категория земель – земли промышленности;*

➤ Адрес: РК, Медвежьегорский р-н.

Земельный участок, площадью – 26112,0 кв.м

Местоположение	РК, Медвежьегорский р-н.
Площадь участка, кв. м	26112 кв.м
Форма участка	близка к прямоугольной
Состояние участка	частично застроена
Топография	ровный, спокойный
Неблагоприятные условия окружающей среды	отсутствуют
Транспортная доступность	хорошая
Качество и качество дорог	удовлетворительное
Доступные инженерные коммуникации	Инженерные коммуникации отсутствуют
Сервитуты	не выявлены
Категория земель	земли промышленности
Собственник / (арендатор)	/ЗАО «Медвежьегорский РМЗ»
Обременения (ограничения)	не зарегистрированы

Оцениваемый объект соответствует указанным нормативам и не противоречит разрешённому виду использования.

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Обзор рынка недвижимости.

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлторских

фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

Анализ инвестиционных сделок в сегменте коммерческой недвижимости регионов России в 2014 году.

ДЕНЕЖНЫЙ РЫНОК

По итогам 2014 года отток капитала из России составил 84,2 млрд. долларов США, что более, чем вдвое выше 2013 года, но все же меньше пикового 2008 г. (134 млрд). Тем не менее, риски все еще достаточно умеренные, что позволяет России сохранять стабильный кредитный рейтинг, хотя Fitch в январе ухудшило прогноз по кредитному рейтингу до «стабильного».

Ослабление политической стабильности оказало давление на рубль, курс которого по отношению в бивалютной корзине ЦБ понизился к концу 2014 года до 36,46 р.

Среднегодовой уровень цены на нефть составил 109 долларов США. Напряженность на Ближнем Востоке, развитие экономик стран БРИК и улучшение состояния экономики США способствуют сохранению высоких нефтяных цен, тогда как финансовая турбулентность Евросоюза вносит нестабильность в Российскую экономику. [Источник/ Source: Praedium Oncor International.](#)

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

Нестабильное состояние экономики и ослабление рубля способствует усилению позиций коммерческой недвижимости как инвестиционно привлекательного продукта в глазах потенциальных инвесторов и 2014 год служит ярким этому подтверждением.

Еще год назад никто не ожидал, что 2014 год сможет стать самым успешным годом в истории российского рынка коммерческой недвижимости. Но по мере развития рынка и появления новых возможностей для инвестирования, инвесторы активизировались, в результате чего объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2014 г. составил 7,66 млрд. долларов США. Это почти вдвое превышает объемы 2011 года (почти 4 млрд.) и на 30% больше объемов 2008 года (5,8 млрд. долларов США).

Москва по-прежнему является приоритетным рынком для инвесторов, на ее долю пришлось 88% общероссийского объема инвестиций. Вместе с этим, растет интерес инвесторов к регионам и, в первую очередь, к наиболее развитым, таким как Санкт -Петербург и города - миллионники.

Произошел также дальнейший качественный рост инвестиционного рынка - несмотря на традиционное лидерство офисного и торгового сегментов (41 и 27% соответственно), сделки происходили также в гостиничном и складском сегментах, на долю которых пришлось 17% и 15% от общего объема инвестиций соответственно. В денежном выражении это составило 1,25 и 1,1 млрд. долларов США соответственно, что также является рекордом инвестиций для этих сегментов.

2014 стал годом возвращения иностранного капитала на инвестиционный рынок. Иностранные инвесторы в основном по-прежнему сосредоточены на наиболее качественных объектах Москвы и Санкт-Петербурга.

Вместе со стабильно высоким интересом к наиболее развитому и наименее рискованному офисному сегменту, мы наблюдали растущий интерес к торговым помещениям, сумма инвестиций в этот сегмент составила около 2,1 млрд. долларов США - аналогичный объем был зафиксирован в 2008 г., а большее количество инвестиций было сделано только в годы строительного бума: 2006 (2,23 млрд.) и 2007 (2,34 млрд. долларов США).

Стабильно растет интерес со стороны инвесторов к гостиничным и складским объектам: в силу специфики этих сегментов, интерес к ним в посткризисный период вернулся только во второй половине 2014 года и сейчас, в условиях растущего предложения, эти сегменты сохраняют потенциал для дальнейшего инвестиционного роста.



Несмотря на выход на рынок большого количества заинтересованных инвесторов и поиск ими новых инвестиционных возможностей, объекты с повышенным риском, находящиеся в стадии проектирования или строительства по-прежнему пользуются недостаточным вниманием.

Обзор рынка производственно - складской недвижимости за 2014 год

2014 год охарактеризовался для складского сегмента резкой сменой ситуации на рынке: за периодом низкого уровня спроса и спада девелоперской активности в первой половине года пришла пора значительного увеличения активности арендаторов на складском рынке, а вслед за ним и оживление среди девелоперов, объявивших в конце года о планах по новому строительству складских площадей.

Четко наметилась тенденция роста ставок аренды: за 2014 год ставки на качественные складские площади возросли на 10-12%. Доля вакантных складских площадей продемонстрировала рекордное падение: с 10 % в начале года до 5% в декабре.

Крупные сделки по аренде площадей заключались в 2014 году не только в столичном регионе. Заметный интерес проявляют к крупным городам России арендаторы и девелоперы складских площадей. Крупные сделки аренды были заключены в Екатеринбурге (логопарк «Пышма»), Казани (складской комплекс «Биек-Тау») и Санкт-Петербурге (складские комплексы «Шушары», «МЛП Уткина Завод», «Кулон Пулково» и «Гориго»). В сфере складского девелопмента в регионах также наметилось оживление: компания Mirland Development Corporation намерена построить в Саратовской области логокомплекс класса «А» площадью 150 тысяч кв. м. Немецкая логистическая компания SIF&B намерена инвестировать свыше 1 млрд евро в реализацию проекта индустриального логистического парка в районе технопарка «Ворсино» в Боровском районе Калужской области. Одной из основных тенденций 2014 года стало также повышение интереса к приобретению складов в собственность и формату built-to-suit.

Наметившиеся в складском сегменте во второй половине 2014 года позитивные тенденции получают продолжение и в 2014 году. Рост ставок аренды продолжится, и по итогам следующего года может составить 15-20%. Ожидается, что на фоне сохранения высокого интереса к складским площадям со стороны арендаторов и покупателей и в случае, если все из заявленных на 2014 год складских комплексов будут введены в срок, доля вакантных площадей может снизиться к концу 2014 года до 3-4%.

В 2014 году в сегменте качественной складской недвижимости наблюдалась активизация спроса, ставшая особенно заметной во второй половине года, активизация спроса проявилась, в первую очередь, со стороны крупных торговых операторов и дистрибьюторских компаний, что объясняется ростом оборота розничной торговли, явившейся следствием увеличения доходов населения. Восстанавливают потерянные в кризис позиции и логистические операторы, с участием которых был заключен ряд крупных сделок по аренде складских площадей. В 2014 году отмечено повышение интереса к приобретению складов в собственность. Однако пока количество заявок на покупку склада очень ограничено, запросы потенциальных покупателей индивидуальны, а сделки по приобретению складских объектов в собственность носят единичный характер. Заметным событием на рынке складской недвижимости в 2012 году может стать принятие законопроекта, обязывающего производителей алкоголя заключать договоры на аренду складов на весь срок действия лицензии. Новая мера может повлиять на условия как текущих договоров аренды алкогольных компаний, так и новых контрактов, а также отразиться на уровне спроса в будущем году. При заключении договоров аренды в 2014 году собственники еще сохраняли гибкость в обсуждении условий контрактов. Так, например, по сравнению с докризисным периодом средний срок договора аренды складских помещений сократился с 5-7 лет до 3-5 лет, остается возможным заключение и краткосрочных договоров сроком 11 месяцев, однако на фоне перемен на рынке складской аренды такая практика постепенно уходит в прошлое. Цены продажи формируются индивидуально для каждого объекта. Средний диапазон цен продажи на сегодня составляет 15000-25000/ кв.м.

Источник: http://www.svetlohome.ru/taunhaus/nedvigimost_v_svetlogorske;

Источник: Место.ру

Коммерческая недвижимость Республики Карелия.

Анализ рынка нежилых помещений выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости г. Петрозаводска. Вторичный рынок недвижимости в Петрозаводске наиболее развит по сравнению с другими городами и населенными пунктами Карелии. При разработке данного раздела были использованы статистические данные, обзоры периодической печати и другие источники. Источники информации. www.fond.onego.ru -Фонд государственного имущества www.pkn.onego.ru - Промышленно-комерческая недвижимость, www.vse/karelia.ru -Электронная версия газеты «ВСЁ», Сайты Карельских агентств недвижимости: <http://rusestate.net/10>, <http://agentnedv.ru/petrozavodsk/>, <http://ners.ru/10/?cid=1122>, <http://www.rent.ru/petrozavodsk/>, <http://10-uslugi.mnogonado.net/>, <http://www.do1.ru/city/petrozavodsk/316/>, cottage.karelia.ru, www.petrozavodsk.ru/.../company/47629.html,

Официальный сайт Администрации г. Петрозаводска - <http://www.petrozavodsk-mo.ru>

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Для всех объектов недвижимости основным фактором является местоположение, назначение, набор прав и обременений.

Для промышленных и складских объектов специфичны такие факторы как наличие подъездных путей, выделенные электрические мощности, отопляемость, инженерные сети.

Участники рынка.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости г.Петрозаводска по составу собственников можно разделить на следующие группы:

- недвижимость, принадлежащая Муниципальному образованию г. Петрозаводска.
- недвижимость, принадлежащая, Республике Карелия и Российской Федерации.
- недвижимость, принадлежащая, юридическим лицам (кроме МУП, ГУП и акционерных обществ, где имеют долю РК или МО г.Петрозаводска).
- недвижимость, принадлежащая, частным лицам, предпринимателям.

Имущество, принадлежащее Муниципальным образованиям и РК и России, как правило, используются государственными и муниципальными предприятиями для собственных целей или сдаются в аренду.

По функциональному назначению представленную на рынке недвижимость можно разделить на следующие объекты:

1. Складские стоящие здания и встроенные помещения.
2. Производственные стоящие здания и встроенные помещения.
3. Торговые отдельно стоящие здания и встроенные помещения.
4. Офисные (административные) отдельно стоящие здания и встроенные помещения.

Влияние финансового кризиса

Начавшийся осенью 2008 года финансовый кризис (как следствие, отсутствие дешевых финансовых ресурсов, сложности в оформлении кредитных продуктов) довольно быстро внес серьезные коррективы в тренды движения рынка коммерческой недвижимости, наметились тенденции к падению: сворачиваются многие бумажные проекты и замораживаются строящиеся, сокращается число сделок во всех сегментах, снижается уровень платежного спроса, в след за ним складываются тенденции к уменьшению ценовых показателей рынка во всех сегментах. Как показывает обзор Интернет публикаций с представителями риэлтерских компаний (<http://realty.rbk.ru.msk/articles/25/12/2008/562949953989997.shtml>, <http://www.ocenchik.ru/news/507.html>) По некоторым объектам скидки достигает 40 % от цен докризисного периода. Причем скидка тем, больше, чем крупнее город, где «финансовый пузырь» был наиболее раздут. Потенциальные арендаторы помещений вынуждены оптимизировать свои издержки на аренду площадей, что отражается на спросе на помещения: снижается общая стоимость и изменяется его структура.

Размер скидки, рассчитанный аналитическими отделами оценочных компаний, при сделках по аренде коммерческой недвижимости достигает 12 % от цены предложения (источник «Русская служба оценки»).

Динамика развития рынка в течении - 2014 года (по обзорам специальных аналитических изданий). **«Рынок коммерческой недвижимости в кризис»** (интервью с генеральным директором консалтинговой компании RRG Д. Колокольниковым)

Главный девиз нынешнего рынка - осторожность, внимательность. Прежде всего, в подходах потребителей к выбору объектов. На рынке продажи я бы сравнил поведение покупателей с охотниками, которые часами сидят в засаде. Эти игроки крайне неторопливы в своем выборе. Они наблюдают за всем, что происходит, и мгновенно реагируют на появление привлекательных предложений, причем под привлекательностью следует понимать, прежде всего, перспективность и ликвидность актива.

Продавцы также ведут себя осторожно и придерживаются тактики прощупывания цены. Довольно много объектов выставляют с целью определения стоимости, по которой их сегодня можно продать. И только после этого решается вопрос о целесообразности самой сделки. Если цена не устраивает, объект нередко снимают с экспонирования. В этом плане арендодатели более уступчивы, нежели продавцы, что вполне объяснимо. Первые могут под влиянием обстоятельств свести свой доход к минимуму, но потом поднять ставки и наверстать упущенное. А при реализации объекта собственник теряет дальнейшую возможность, получают дивиденды с объекта.

По понятным причинам наибольшей степени пострадали офисный и производственно-складской сегменты. На рынке купли-продажи офисные площади внутри Садового кольца в августе 2009 г. предлагали на 43 % дешевле, чем за год до этого, вне Садового кольца снижение составило 35 %. Примерно также, на 37 %, подешевели в течение кризиса и производственно-складские площади. А вот так называемые голубые фишки коммерческой недвижимости - объекты стрит-ритейла в прайм-местах - уберегли торговый сегмент и помещения свободного назначения от серьезного падения цен.

(Источник: <http://www.reviev.ru/krizis.html>)

«Рынок коммерческой недвижимости: тенденции и прогнозы».

Меньше всего от кризиса пострадает сегмент стрит-ритейла и помещения свободного назначения, которые часто бывают пригодны к использованию в качестве объектов стрит - ритейла. Основная причина - небольшая площадь, которая в свою очередь определяет невысокую общую стоимость объектов. И тем не менее в этом секторе возможна коррекция цен вниз на 20-30%.

(Источник: <http://realty.rbk.ru.msk/articles/25/12/2008/562949953989997.shtml>,
<http://www.ocenchik.ru/news/507.html>)

Рынок складских помещений.

Рынок складских помещений находится в стадии формирования. Наибольшим спросом пользуются небольшие помещения в черте города. Продажа крупных помещений случается гораздо реже. Собственники складских помещений большей частью предпочитают использовать их для сдачи в аренду. Несмотря на то, что складские помещения пользуются определенным спросом, вполне очевидно, что на рынке имеется достаточное количество неиспользуемых помещений. Поэтому цены на данную недвижимость довольно низкие, рыночная стоимость и стоимость аренды 1 кв.м в целом коррелируется с производственными помещениями низкой степени благоустройства.

Сдача в аренду складских помещений является наиболее часто встречающейся сделкой. Основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается складам, расположенным в черте города или населенного пункта), транспортная доступность, охрана объекта. Чем лучше подобные и другие существенные характеристики у склада, тем выше стоимость аренды.

На сегодняшний день стоимость аренды склада в профессионально оснащенных комплексах таких, как район ул. Заводская и Шуйское шоссе достигает, по разным оценкам 80-240 руб. за 1 кв. м. в месяц. Стоимость аренды теплых складов составляет 80-370 руб. за кв.м. Не отапливаемые помещения сдаются в аренду по цене 40 -150 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Кстати, сфера коммерческой недвижимости отличается достаточно большим спектром предложений по аренде и продаже складских и промышленных помещений. Разумеется, речь идет о складах и производствах советской эпохи. Эта ситуация в принципе характерна для всего Северо-Западного федерального округа, арендовать складское помещение в Петрозаводске можно по цене 40-500 руб. за 1 кв. м в месяц. Дороже складская недвижимость стоит в центре (200-600 руб. за 1 кв. м в месяц).

Торговые и офисные (административные) здания и помещения.

Рынок торговых и офисных зданий и помещений являются наиболее динамичным сектором рынка коммерческой недвижимости. По данным риэлтерских фирм спрос намного опережает предложение, все объекты разобраны, найти магазин или офис в хорошем, проходном месте практически невозможно, остро ощущается дефицит объектов. Об этом свидетельствует тот факт, что в центре города куплено и переведено из жилого фонда в нежилой фонд большое количество квартир, переоборудованных под торговые и офисные помещения. В настоящее время предприниматели предпочитают снимать небольшие торговые площади в специализированных торговых центрах (Гоголевский, Карелия - Маркет, Столица) или отделы в продовольственных и промтоварных магазинах. Аналогичная ситуация наблюдается на рынке аренды офисных помещений.

Ставки аренды на офисные помещения в центре города находятся в диапазоне 300 - 700 рублей с учетом НДС и коммунальными услугами за 1 м² в месяц, в спальнях и промышленных районах: 150 - 400 рублей. Аренда торговых помещений в центре города: 900 - 2000 рублей с учетом НДС и коммунальными услугами за 1 м² в месяц, в спальнях районах: 400 - 800 рублей.

Рынок продаж существует, но недостаточно развит, так как собственники предпочитают сдавать объекты в аренду. По имеющейся информации цена продажи объекта с высоким уровнем отделки в центре города достигает 56000 рублей с учетом НДС за 1 м². В спальнях районах стоимость ~ 35000 - 42000 рублей с учетом НДС за 1 м², в промышленных районах: 15000 - 30000 рублей (при наличии всех элементов благоустройства).

Тенденции последних пяти лет показывают, что имеет место вывод жилых помещений из жилого фонда и перевод их в нежилой фонд с целью организации офисных помещений.

Для помещений, сдаваемых в аренду, таких объектов не нашлось. Оценщик использовал скидку на торг рекомендуемую «Русской службой оценки» в размере - 12%.

Информация об основных результатах экономической деятельности, уровне жизни населения Республики Карелия за 2014 года

Республика Карелия (краткая информация)

Республика Карелия расположена на северо-западе России, входит в состав Северо-Западного федерального округа Российской Федерации. Образована 8 июня 1920 года как Карельская Трудовая Коммуна на территории бывшей Олонецкой губернии. 25 июля 1923 года преобразована в Карельскую АССР, 31 марта 1940 года - в Карело-Финскую ССР. 16 июля 1958 года республике возвращен статус Карельской АССР, с 13 ноября 1991 года - современное название.

Площадь Карелии - 180,5 тыс. кв. км (1,06% территории Российской Федерации). Протяженность территории республики с севера на юг достигает 660 км. С запада на восток по широте г.Кемии протяженность составляет 424 км. На западе Карелия граничит с Финляндией, на юге - с Ленинградской и Вологодской областями, на севере - с Мурманской, на востоке - с Архангельской областью. На северо-востоке республика омывается Белым морем. Западная граница Карелии совпадает с государственной границей Российской Федерации и Финляндии и имеет протяженность в 798 км. Расстояние от административного центра республики - г.Петрозаводска до Москвы составляет 925 км., до Санкт-Петербурга - 401 км., до Мурманска - 1050 км., до Хельсинки - 703 км.



По состоянию на 1 января 2009 года численность населения Республики Карелия составляла 684,2 тыс.человек, удельный вес городского населения - 76,4%. Доля населения моложе трудоспособного возраста составляет 15,4%, трудоспособного возраста - 64,5%, старше трудоспособного возраста - 20,1%. По состоянию на 1 января 2014 г. численность безработных граждан составила 14 052 чел., что на 4270 чел. больше, чем на начало 2009 года (9782 чел.). Уровень безработицы на 01.01.2010 года составил 3,7% к экономически активному населению (на 01.01.2009 г. - 2,5%).

Ожидаемая продолжительность жизни при рождении составляет 65,5 лет, средний возраст населения республики - 38,55 лет. Плотность населения республики 3,8 человека на 1 кв.км.

Государственный язык в Карелии - русский. Республика - многонациональный субъект Российской Федерации. В ней проживают представители 213 национальностей. По материалам Всероссийской переписи населения 2002 года национальная структура населения такова: русские - 76,6%; карелы - 9,2%; белорусы - 5,3%; украинцы - 2,7%; финны - 2,0%; вепсы - 0,7%. Коренное население - карелы и вепсы - имеют свой язык и письменность.

В состав республики входят 16 муниципальных районов (Беломорский, Калевальский, Кемский, Кондопожский, Лахденпохский, Лоухский, Медвежьегорский, Муезерский, Олонецкий, Питкярантский, Прионежский, Пряжинский, Пудожский, Сегежский, Сортавальский, Суоярвский) и 2 городских округа (Петрозаводский и Костомукшский), на территории которых расположены 109 поселений (22 городских, 87 - сельских), 808 населенных пунктов, в том числе 13 городов.

Республика развивается в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Республики Карелия до 2020 года, Схемой территориального планирования Республики Карелия, Программой экономического и социального развития Республики Карелия на период до 2010 года. Главная цель долгосрочного социально-экономического развития: повышение качества жизни населения республики на основе устойчивого сбалансированного развития экономики, формирования потенциала будущего развития и активного участия республики в системе международных и межрегиональных обменов.

В работе по реализации поставленных задач широко использовались программно-целевые методы. В 2014

году действовало 25 бюджетных целевых программ. На их реализацию было направлено 1,4 млрд рублей средств бюджета Республики Карелия.



КАРЕЛИЯ ОФИЦИАЛЬНАЯ

Официальный портал органов государственной власти
Республики Карелия

Справка о социально-экономическом положении Республики Карелия по итогам 2014 года

В начале 2014 года в Республике Карелия отмечался динамичный рост объемов промышленного производства в основных видах экономической деятельности. Так, в первом полугодии 2014 года в промышленности был достигнут 5-процентный рост, однако во втором полугодии влияние негативных факторов способствовало затуханию положительных тенденций.

Индекс промышленного производства в 2014 году составил 100,3% (по России – 101,7%).

В отчетном году увеличились объемы промышленного производства в обработке древесины (на 4,5%), в целлюлозно-бумажном производстве (на 18,3%), в производстве электрооборудования (на 21,4%), производстве транспортных средств и оборудования (в 2,7 раза).

По итогам 2014 года отрицательная динамика физических объемов производства продукции отмечена в таких видах экономической деятельности, как: производство машин и оборудования

(99%), производство пищевых продуктов, включая напитки (96,1%), химическое производство (96,3%), металлургическое производство (54,2%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (96,8%), производство мебели и прочей продукции (53,1%).

Ситуация в отдельных секторах экономики

По итогам 2014 года индекс производства по виду деятельности «**Добыча полезных ископаемых**» составил 100,1%. В 2014 году производство железорудных окатышей сохранилось на уровне предыдущего года.

Негативно на деятельности щебеночных предприятий республики отразилось введение приказа Минтранса РФ (от 22 января 2014 г.), существенно изменившим тарифы перевозки грузов, что привело к снижению темпов отгрузки щебня и приостановке деятельности отдельных предприятий. В целом по итогам 2014 года производство щебня снизилось на полтора процента по сравнению с 2013 годом.

В 2014 году в горнопромышленном комплексе введены в эксплуатацию блочные карьеры по добыче талько-хлоритов ООО «Горизонт» и по добыче базальтов ООО «Орион», щебеночные предприятия ООО «Медвежья гора» и ООО «Корунд - в Медвежьегорском районе, ООО «Сунский карьер» - в Кондопожском районе; продолжаются строительные работы на предприятиях по производству щебня ООО «Олимп» и ООО «Гранитстройинвест» в Питкярантском районе; осуществляется модернизация производства на действующих предприятиях ОАО «Карьероуправление «Мосавтодор», ООО «Лафарж Нерудные материалы и Бетон», ООО «Феникс», ОАО «Порфирит».

В Карелии разными темпами продолжается реализация более 40 инвестиционных проектов по добыче строительного камня с целью производства щебня и блоков, добыче песка и торфа.

В 2014 году отмечается рост объема **лесозаготовительной** продукции, за год объем производства необработанной древесины составил 103,2% к уровню 2013 года.

В **обрабатывающих производствах** ситуация в 2014 году складывалась неоднозначно - по итогам первого полугодия индекс производства составлял 111,3%, в целом за год снизился до 99,7%.

В 2014 году сохранилась положительная динамика по виду деятельности «**Обработка древесины и производство изделий из дерева**» индекс производства составил 104,5%. При этом производство древесно-стружечных плит и плит OSB в 2014 году возросло в 2,1 раза по сравнению с 2013 годом, на уровне предыдущего года сохранены объемы производства пиломатериалов (100,3% к уровню 2013 года). Индекс производства по виду деятельности «**Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона и изделий из них**» за год составил 118,7%.

По основным видам выпускаемой в республике целлюлозно-бумажной продукции в 2014 году отмечено увеличение объемов производства. Так, производство бумаги по сравнению с 2013 годом возросло на 21%, в том числе газетной – в 1,3 раза, производство бумажных мешков – на 3,5%.

В целях обеспечения роста объемов в лесопромышленном комплексе предусматривается повышение эффективности переработки лесных ресурсов, в том числе за счет реконструкции, модернизации и расширения производства в моногородах Карелии.

Индекс производства по виду экономической деятельности «**Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий**» в отчетном году составил 54,2%, что связано с производственной деятельностью и перспективами развития основных металлургических предприятий республики.

В целях исправления ситуации осенью 2014 года подписано трёхстороннее Соглашение с руководством СУАЛ-холдинга и инвестором ЭЛСО-Групп о взаимодействии по организации производства радиаторов на площадях Надвоицкого алюминиевого завода.

В результате негативных изменений на рынке сбыта продукции предприятия, которые произошли в 2013 году, ЗАО «Вяртсильский метизный завод» существенно снизил объемы метизной продукции.

Осуществляется реализация комплексной программы по повышению эффективности производства ООО «Литейный завод - Петрозаводскмаш. Продолжаются работы по изготовлению продукции для станкостроительного предприятия «САСТА», изготовлению люков из высокопрочного чугуна для финской фирмы «ValuraOy», сотрудничество с московской компанией «Хоббика».

Положительные тенденции наблюдаются по виду экономической деятельности **«Производство транспортных средств и оборудования»** - рост в 2,7 раза в основном за счет деятельности малых предприятий, занимающиеся производством малых прогулочных и спортивных судов, а также организаций, осуществляющих ремонт и обслуживание железнодорожного подвижного состава).

В целях восстановления судостроительного производства на ЗАО «Онежский судостроительный завод» решен вопрос о его приобретении ФГУП «Росморпорт», начата работа по правовому оформлению хозяйственной деятельности на базе данного имущества и возобновлению судостроительного производства. Начиная с 2015 года предусматривается постепенное восстановление производственной деятельности предприятия.

В отчетном году произошло незначительное снижение объемов промышленного производства по виду деятельности **«Производство машин и оборудования»** до 99%, что обусловлено низким уровнем отгрузки продукции по данному виду деятельности со стороны ОАО «Петрозаводскмаш» (в основном выпускает продукцию по виду деятельности «металлургическое производство и производство готовых металлических изделий»). В последние годы низкая емкость рынка сбыта продукции не позволяет ООО «Онежский тракторный завод» выйти на стабильные результаты деятельности - за 2014 год объемы отгрузки тракторов (машин и оборудования на их базе) меньше, чем в предыдущем году.. Заводом внедряется в производство новая продуктовая линейка лесозаготовительных комплексов для сортиментной заготовки древесины (харвестер и форвардер). Высокие показатели деятельности показывает Центр робототехники «ЭФЭР», производящий противопожарное оборудование. Летом 2014 года началось строительство механосборочного цеха Завода пожарных роботов и ствольной техники с модернизацией имеющегося производства. Проект рассчитан на два года.

Сдерживающим фактором, влияющим на развитие химического производства, является ситуация на предприятиях целлюлозно-бумажной промышленности, у которых снижаются объемы выпуска производных продуктов растительного происхождения и смол (канифоль, таловое масло). В 2014 году индекс производства по виду деятельности **«Химическое производство»** составил 96,3%. При развитии горнодобывающей и целлюлозно-бумажной промышленности республики по данному виду деятельности будет обеспечен рост объемов производства.

В 2014 году индекс производства по виду деятельности **«Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования»** составил 121,4%, что обеспечено деятельностью ООО «АЕК» и ОАО «Карелэлектросетьремонт».

Индекс по виду деятельности **«Производство пищевых продуктов, включая напитки»** за 2014 год составил 96,1%, что обусловлено снижением производства хлеба и хлебобулочных изделий (96,8%), кондитерских изделий (89%), переработанной рыбной продукции (84%).

В 2014 году молокозаводами республики произведено цельномолочной продукции 100,8% к уровню 2013 года, масла сливочного - 110,5% к уровню 2013 года. Молокоперерабатывающие предприятия работают над повышением конкурентоспособности производимой продукции, выпуском новых видов, применением современных упаковочных материалов.

Так, в ОАО «Славмо» смонтировано новое оборудование для розлива молока с массовой долей жира 2,5% в пакет пюр-пак объемом 1,5 л. с аппликатором крышек и автомат групповой упаковки пакетов пюр-пак в термоусадочную пленку для транспортировки молочной продукции в магазины. В декабре 2014 года состоялось открытие новой линии розлива молока.

В 2014 году произведено колбасных изделий 99% к уровню 2013 года. Сохраняется тенденция роста производства полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных. За 2014 год выпущено мясных полуфабрикатов 114,3% к уровню 2013 года.

Хлеба и хлебобулочных изделий в 2014 году произведено 96,8% к уровню 2013 года. Снижение объемов производства определяется потребительским спросом, а также уменьшением объемов продаж в связи с закрытием мелкорозничных торговых объектов и расширением федеральных торговых сетей.

За 2014 год произведено алкогольной продукции в 1,7 раза больше, чем за 2013 год.

В 2014 году обеспечен рост в **производстве и распределении электроэнергии, газа и воды** – индекс производства составил 102,6%.

Сельское хозяйство

Годовой индекс производства сельскохозяйственной продукции составил 97,7%, в том числе по сельскохозяйственным организациям – 103,2%.

По итогам 2014 года индекс продукции животноводства составил 100,7%. В течение года в хозяйствах всех категорий произведено молока 104,8% к уровню 2013 года, в т.ч. сельскохозяйственными предприятиями - 106,8%.

Вырос уровень молочной продуктивности коров. В сельскохозяйственных организациях республики получен надой на корову 6800 кг (прирост к показателю 2013 года составляет 371 кг).

Объемы производства мяса всех видов животных (в живом весе) практически сохранены на уровне предыдущего года.

В последние годы в республике отмечалось снижение поголовья крупного рогатого скота. В 2014 году ситуация с поголовьем крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях стабилизировалась, отмечен рост поголовья дойного стада к уровню 2013 года на 2,5%.

В республике продолжают работы по реконструкции животноводческих объектов в сельскохозяйственных предприятиях ОАО «Племсовхоз «Мегрега», ОАО «Племенное хозяйство «Ильинское», ОАО «Агрокомплекс им. В.М. Зайцева». В 2015–2016 гг. планируется строительство новых животноводческих комплексов в ОАО «Племенное хозяйство «Ильинское», ОАО «Совхоз «Ведлозерский», ОАО «Совхоз «Толвуйский»), строительство животноводческого комплекса на 800 голов крупного рогатого скота с доильным залом в ООО «Агрофирма «Тукса» Белоусов Групп. Инвесторами ведутся работы по реализации проекта по производству говядины за счет разведения крупного рогатого скота абердин-ангусской породы в Лахденпохском районе республики и по строительству животноводческого комплекса в Сортавальском районе.

Индекс производства продукции растениеводства по итогам 2014 года составил 95,0%.

Перед отраслью кормопроизводства была поставлена задача увеличения в 2014 году продуктивности молочного животноводства. Для выхода на запланированную продуктивность было заготовлено на условную голову скота по 22,5 ц.к.ед (105% к уровню 2013 года).

В 2014 году валовый сбор картофеля в хозяйствах всех категорий на 4,7% ниже уровня 2013 года, овощей произведено - 88,5% к 2013 году. Снижение объемов производства обусловлено сокращением посевных площадей и снижением урожайности данных культур.

В 2014 году субъектам агропромышленного комплекса республики оказана государственная поддержка из бюджетов всех уровней в размере 437,5 млн. рублей (снижение на 47,8 млн. рублей к 2013 году), в том числе из федерального бюджета – 182,8 млн. рублей; из бюджета Республики Карелия – 254,7 млн. рублей.

Строительство

В 2014 году объем выполненных работ по виду деятельности «**Строительство**» составил 12,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 24% меньше уровня 2013 года в основном за счет снижения ввода в эксплуатацию в отчетном году ряда крупных объектов ЗАО ВАД (строительство, ремонт и

реконструкция автомобильных дорог федерального значения).

На протяжении последних лет в республике отмечается динамичный рост объемов **жилищного строительства**. В 2014 году введено 240,4 тыс. кв. метров жилья (2013 г. – 218,6 тыс. кв. м.).

Потребительский рынок

В республике сохраняется положительная динамика развития **розничного товарооборота**. По итогам 2014 года оборот розничной торговли составил 101,1% к уровню 2013 года в сопоставимых ценах. Основная доля розничного товарооборота (98,8%) формируется торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. В общем обороте розничной торговли республики доля федеральных торговых сетей составляет 29,2% при 25,4% в 2013 году.

В структуре оборота розничной торговли преобладает продовольственная группа товаров, доля которой составляет 55,4% (в 2013 году - 54,3%).

Индекс **потребительских цен** в декабре 2014 года (к декабрю 2013 года) составил 110,9%, в т.ч. на товары – 111,9% и платные услуги – 107,9%.

По итогам 2014 года в республике по 8 из 24 наблюдаемых социально значимым товарам первой необходимости отмечался рост розничных цен выше среднероссийских показателей: баранина, кура, масло сливочное, сахар, рис шлифованный, капуста белокачанная свежая, морковь, яблоки (от 14 до 63%).

Ниже, чем в среднем по России зафиксирован рост цен на: крупу гречневую ядрицу, свинину и говядину (кроме бескостного мяса), лук репчатый, чай черный байховый, пшено, рыбу мороженую неразделанную, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов, соль поваренную пищевую, хлеб ржаной, ржано-пшеничный, картофель, вермишель, яйцо куриное.

Ценовая ситуация на потребительском рынке республики находится под влиянием тенденций развития российского товарного рынка, так как основная доля продовольственных товаров поступает в республику из-за ее пределов. Изменение цен на продовольственные товары в республике находится в пределах средних значений в сравнении с другими субъектами Российской Федерации. В рейтинге субъектов Российской Федерации по росту цен на социально значимые товары республика по итогам 2014 года заняла 46-е место по России (чем ниже место, тем ниже рост цен).

Финансы

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций Республики Карелия в январе-ноябре 2014 года составил 14,7 млрд. руб. прибыли и увеличился к уровню соответствующего периода прошлого года в 1,9 раза.

При этом прибыль прибыльных организаций выросла по сравнению с январём-ноябрём предыдущего года на 7,5 млрд. руб. или в полтора раза и сложилась в сумме 22,6 млрд. рублей.

Убытки убыточных организаций за рассматриваемый период выросли на 6,9% и составили 7,85 млрд. рублей.

По итогам одиннадцати месяцев 2014 года по сравнению с соответствующим периодом 2013 года увеличились сальдированные убытки по виду экономической деятельности «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» в 1,4 раза что связано с сокращением выпускаемой продукции на филиале «НАЗ-СУАЛ» в результате реорганизации предприятия, на ЗАО «Вяртсильский метизный завод» из-за снижения спроса на продукцию, на ООО «Литейный завод - Петрозаводскмаш» вследствие отсутствия необходимых заказов.

В то же время за отчетный период произошло снижение сальдированных убытков в обработке древесины и производства изделий из дерева (в 1,4 раза), в транспорте и связи (в 1,6 раза).

В разряд прибыльных перешли организации по производству целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона и изделий из них (2,6 млрд.руб. - сальдированного убытка за январь-ноябрь 2013 года, 6,2 млрд.руб. – сальдированной прибыли – за январь-ноябрь 2014 года), по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования (43,8 млн.руб. - сальдированного убытка за январь-ноябрь 2013 года, 78,2 млн.руб. – сальдированной прибыли – за январь-ноябрь 2014 года).

Рост сальдированной прибыли произошёл в производстве пищевых продуктов (в 1,8 раза), в рыболовстве, рыбоводстве (в 1,3 раза), в строительстве (в 2 раза).

При этом прибыль в добыче полезных ископаемых по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года снизилась на 1,7 млрд.руб. или на 15,9% и составила 9,2 млрд.руб. В результате доля этого вида деятельности на фоне роста в других видах экономической деятельности снизилась с 72,6% в январе-ноябре 2013 года до 40,6% в январе-ноябре 2014 года.

В то же время прибыль прибыльных организаций без учёта предприятий по добыче полезных ископаемых выросла в 3,3 раза главным образом за счёт производства целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона и изделий из них, где прибыль увеличилась в 30 раз (в результате увеличения прибыли по бухгалтерской отчётности по одному из предприятий). Кроме этого увеличилась прибыль в производстве пищевых продуктов, включая напитки (в 1,7 раза) в результате роста производства мясных полуфабрикатов и цельномолочной продукции, водки и ликёроводочных изделий; в обработке древесины и производстве изделий из дерева (в 7,6 раза); в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (в 15,6 раз); рыболовстве, рыбоводстве (в 1,3 раза); строительстве (в 1,9 раза); транспорте и связи (в 2,3 раза).

Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, учитываемых Карелиястатом, в январе-ноябре 2014 года составила 57,9%, что на 2,9 п.п. ниже, чем за соответствующий период предыдущего года (60,8%).

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий республики на 1 декабря 2014 года сложилась в сумме 50,9 млрд. руб. (на 1 декабря 2013 г. – 44,4 млрд. руб.). Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объёме кредиторской задолженности составила 21,4%.

Дебиторская задолженность по обследуемому кругу предприятий на 1 декабря 2014 года составила 34,9 млрд. руб. (на 1 декабря 2013 г. – 32,9 млрд.руб.), из неё 15,5% - просроченная дебиторская задолженность.

По состоянию на 01.12.2014 года сумма кредиторской задолженности в полтора раза превысила сумму дебиторской задолженности.

Доходы и расходы бюджета

В консолидированный бюджет Республики Карелия за 2014 год поступило доходов на 11,6% больше, чем в 2013 году.

Расходы консолидированного бюджета Республики Карелия за 2014 год составили 103,8% к уровню 2013 года. Наибольший удельный вес в функциональной структуре расходов консолидированного бюджета Республики Карелия занимают расходы на социально-культурную сферу, на долю которых приходится 69,5%.

В течение отчетного года социальные и долговые обязательства выполнены Республикой Карелия своевременно.

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы населения за тот же период снизились на 2,5%.

За январь-ноябрь 2014 года среднедушевые денежные доходы выросли на 4,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная **заработная плата** по полному кругу предприятий и организаций республики за январь-ноябрь 2014 года составила 28,7 тыс.руб., что на 5,6% выше, чем в январе-ноябре 2013 года (январь-ноябрь 2013 г. - 27,1 тыс.руб.).

По состоянию на 1 января 2015 года сумма **просроченной задолженности** по заработной плате по республике составила 44,8 млн. рублей (на 1 января 2014 года –55,9 млн.руб.).

Основной причиной наличия просроченной задолженности по заработной плате является банкротство предприятий.

Рынок труда

По итогам 2014 года на **региональном рынке труда** несмотря на напряженность в связи с ухудшением финансового состояния предприятий и пессимистическими ожиданиями из-за введенных в отношении Российской Федерации экономических санкций, общая и регистрируемая безработица находились в пределах прогнозируемого уровня.

По состоянию на 01.01.2015 г. в органах службы занятости официально зарегистрированы 6585 безработных граждан, или 2,0% от численности экономически активного населения. На начало 2014 года безработных насчитывалось больше – 6994 человек, уровень регистрируемой безработицы составлял 2,1%.

Количество свободных рабочих мест и вакантных должностей, поступивших в органы службы занятости в 2014 году, составило 31160 ед. (в 2013г. – 38153 ед.).

В 2014 году органы службы занятости, оказывая посреднические и консультационные услуги населению, помогли найти работу 12642 гражданам, в том числе 8552 безработным. Удельный вес трудоустроенных граждан в численности граждан, обратившихся в целях поиска подходящей работы в органы службы занятости населения Республики Карелия, в 2014 году составил 55,1% (в 2013 году – 48,6%).

В 2014 году 1687 граждан приступили к профессиональному обучению или получению дополнительного профессионального образования по направлению органов службы занятости, из них 1485 человек – безработные граждане, 174 женщины, находящиеся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет и 28 пенсионеров, стремящихся возобновить трудовую деятельность.

Профориентационные услуги оказаны 22370 гражданам. В мероприятиях социальной адаптации длительно безработных граждан на рынке труда приняли участие 1257 граждан.

В рамках специальных программ содействия занятости населения за 2014 год удалось обеспечить: временную занятость на организуемых общественных работах 1799 чел., трудоустройство 320 граждан, испытывающих трудности в поиске работы, трудоустройство 1639 несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет на условиях временной занятости, временную занятость 42 безработных граждан в возрасте от 18 до 20 лет, имеющих среднее профессиональное образование и ищущих работу впервые, стажировку 86 выпускников профессиональных образовательных организаций или образовательных организаций высшего образования в возрасте от 20 до 27 лет, окончившие профессиональные образовательные организации или образовательные организации высшего образования, ранее не работавшие по полученной профессии (специальности) и обратившиеся в течение 12 месяцев с момента окончания обучения в органы службы занятости населения в целях поиска подходящей работы.

Услуги по содействию самозанятости (консультационная, методическая помощь, помощь в составлении бизнес-планов) получили 418 безработных граждан. Зарегистрировались в качестве индивидуальных предпринимателей, зарегистрировали юридическое лицо или крестьянское (фермерское) хозяйство 224 чел., при этом 209 чел. получили единовременную финансовую помощь при соответствующей государственной регистрации в размере по 58,8 тыс.руб. каждому.

Сумма социальных выплат безработным гражданам за 2014 год составила 271,6 млн. руб., в том

числе выплачено пособий по безработице на сумму 246,8 млн. руб., стипендий в период профессионального обучения – 12,2 млн. руб.

Демография

Коэффициент **рождаемости** в республике за январь-ноябрь 2014 года составил 12,4 родившихся на 1 тыс. человек против 11,9 в январе-ноябре 2013 года. Число умерших в республике уменьшилось с 8578 человек в январе-ноябре 2013 года до 8409 человек в январе-ноябре 2014 года (98%). В январе-ноябре 2014 года естественная убыль населения по республике составила 1237 человек (январь-ноябрь 2013 г. – 1639 чел.).

СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

В целом земельный рынок Республики Карелия можно охарактеризовать как малоактивный, неразвитый, «непрозрачный», отличающийся низкой степенью информационного обеспечения.

С учетом сегментирования земельные участки условно делятся на следующие группы:

- участки, используемые для целей садоводства и огородничества;
- участки, используемые для индивидуального жилищного строительства;
- участки, используемые для массового жилищного строительства;
- участки под объектами коммерческой недвижимости (магазинами, предприятиями бытового обслуживания и общественного питания)
- участки под промышленной застройкой;
- участки под общественными объектами;
- участки сельскохозяйственного назначения;

Наиболее развитым сегментом рынка земельных участков является рынок земельных участков, используемых для целей садоводства и огородничества, в меньшей степени участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Наименее развитым сегментом земельного рынка является рынок участков под промышленной застройкой, т. к. в подавляющем большинстве случаев земельные участки входят в состав единого имущественного комплекса, выделение отдельных составных частей которого является весьма сложной, трудноразрешимой экономической проблемой. Кроме того, участки под промышленными комплексами, чаще всего не находятся в собственности, а принадлежит собственникам промышленных объектов на праве постоянного (бессрочного) пользования, реже арендуется.

В зачаточном состоянии находится рынок земель сельскохозяйственного назначения, что связано с повышенным контролем государства за этой категорией земель и отсутствием до недавнего времени действенного законодательного регулирования сделок на этом сегменте земельного рынка. Кроме того, следует учитывать, что основными потенциальными покупателями (потребителями) этой категории земель являются фермерские хозяйства (коллективные или индивидуальные), финансовые возможности которых при существующих условиях кредитования весьма ограничены.

Практически отсутствуют на рынке участки земель запаса, что связано с особенностями правового регулирования этой категории земель.

С принятием Земельного Кодекса активизировался рынок земельных участков под объектами коммерческой недвижимости (особенно в городах). Собственники зданий коммерческого назначения – магазинов, предприятий бытового обслуживания и общественного питания в соответствии со Ст. 36 ЗК РФ, имеющие исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, пытаются решить проблему правового статуса земельного участка. Однако, несмотря на существующие законодательные нормы, местные администрации проявляют крайнюю медлительность в разрешении этих вопросов.

Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие достоверной и полной информации о совершаемых сделках. Кроме того, цифры фигурирующие в договорах как цена сделки, как правило, представляют собой не рыночную, а кадастровую или нормативную стоимость.

При продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, осуществляется посредством организации торгов в соответствии с Со Ст. 38 ЗК РФ, постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808, постановлением Правительства РК от 04.06.2003 г. № 60-п. Организатором торгов является государственное учреждение «Фонд государственного имущества РК».

Рынок земельных участков в Карелии развит достаточно хорошо. К продаже предлагаются по категории земель поселений: свободные участки, объекты незавершенного строительства с земельными участками, а также здания в аварийном состоянии и такие, у которых срок полезной эксплуатации окончился или подходит к концу. Такая ситуация на рынке земельных участков стала возможной в связи с активизацией экономических процессов в стране, развитием системы потребительского кредитования, интересом населения к улучшению своих жилищных условий.

К продаже также предлагаются земельные участки, расположенные за городом. Востребованными являются участки, удаленные от города не более 70 км (Сямозеро, Лучевое, Падозеро). Особый интерес проявляется к участкам, расположенным у водоемов, а также в непосредственной близости от города (не более 20-30 км) – Ужесельга, Сосновый Бор, Деревянное, Пиньгуба. Стоимость участка напрямую зависит от транспортной доступности, разработанности и плодородия участка, его застроенности, инфраструктуры (электрификация, магазины, сотовая связь).

В городе Петрозаводске для жилищного строительства востребованными в настоящее время являются участки в т.н. «экологически чистых районах» - Университетский город, новые районы на Перевалке, Ужесельга (для малоэтажного строительства), ряд других, а также в центре города. В этом случае застройщики скупают уже существующие участки со строения для возведения на них новых объектов жилищного строительства.

Учитывая, что за последние 2-3 года развилась система потребительского кредитования граждан, мы прогнозируем стабильный спрос на земельные участки различных категорий в ближайшее время.

8. Описание процесса оценки объектов оценки

Процесс оценки представляет собой последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости и оформления результатов оценки, и состоит из следующих этапов:

- Внешний и внутренний осмотр объекта оценки и прилегающей территории, описание объекта оценки, обследование технического состояния и выявление имеющихся особенностей.
- Изучение правоустанавливающих документов и технической документации.
- Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения.
- Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, проданным в течении предшествующего года. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, периодической печати, личного архива оценщика.
- Анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Выводы по наиболее эффективному использованию делались на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.
- Расчет стоимости объекта на основании трех существующих подходов: затратного, доходного и рыночного (сравнительного).
- Согласование результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
- Подготовка отчета, в котором сведены воедино все результаты, полученные на предыдущих этапах.

8.1 Обзор существующих подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом № 256 от 20.07.2007 г. Министерством экономического развития и торговли РФ, оценка объекта недвижимости проводится с применением трех подходов: затратного, доходного и рыночного (сравнительного). В рамках каждого подхода выделяют методы оценки.

Затратный подход.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта определяется затратами на его создание.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за

разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Основными этапами применения затратного подхода являются:

- Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта.
- Расчет выявленных видов износа
- Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ.

Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии объекта недвижимости трудно из-за устаревших типов конструктивных элементов здания или методов постройки, использовавшихся при строительстве объекта оценки. В этих случаях необходимо производить корректировку восстановительной стоимости на отличия характеристик объекта оценки, либо объекта равной полезности, должна производиться по всем основным технико-эксплуатационным характеристикам сравниваемых объектов с указанием численных значений этих характеристик и источника их получения.

Использование данного подхода осуществимо для предложенного к оценке имущества.

Доходный подход.

Доходный подход оценивает стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- количество и качество дохода, который объект может принести в течение своего срока службы.
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для отрасли в целом.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: метод прямой капитализации доходов или метод дисконтированных денежных потоков.

В основе доходного подхода лежит предпосылка, что, стоимость объекта обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход в оценке объекта базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами.

Условием применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект является специализированным, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности.

К этапам оценки сравнительным подходом относятся:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление наиболее сопоставимых с оцениваемым объектами, проданных относительно недавно.
- Собирается и анализируется информация по объектам – аналогам.
- С учетом различия в ценообразующих факторах сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов и выводится итоговая величина стоимости объекта.

Подходы, используемые при оценке.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости оценщики использовали: **затратный и доходный подходы.**

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ЛНЭИ)

Под лучшим и наиболее эффективным использованием понимается разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой базируются традиционные подходы к оценке: затратный, доходный, рыночный (сравнительный).

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования определяется как использование недвижимости, которое:

1. **Законодательно разрешено**, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании, нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования об охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории и др.
2. **Физически осуществимо**, т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования.
3. **Финансово обоснованно**, с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.
4. Обеспечивает **наивысшую стоимость** и **доходность** недвижимости.

Объекты недвижимости, в случае снижения эффективности их использования, могут изменить свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Лучшее и наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

На основании вышеизложенного, по мнению оценщиков, наиболее эффективное использование оцениваемых зданий в качестве текущего использования, которое физически возможно, экономически целесообразно, юридически допустимо и обеспечит наивысшую доходность и эффективность объекта.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует объему полного права собственности и равна сумме рыночной стоимости земельного участка и стоимости нового строительства улучшений (здания) за минусом накопленного износа.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их восстановительную стоимость или стоимость замещения. Восстановительная стоимость – это денежное выражение издержек воспроизведения точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности. Стоимость замещения – выраженные в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов в текущих ценах.

Реализация затратного подхода включает следующие этапы:

- Расчет стоимости строительства нового аналогичного объекта, определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости замещения);
- Определение величины накопленного совокупного износа;
- Определение итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости (стоимости замещения) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка;

Существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы
- метод разбивки по компонентам (конструктивным элементам)
- метод объектов – аналогов

Метод сравнительной единицы – предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м.) аналогичного здания (УПСС, УПВС). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Метод разбивки по компонентам (по укрупненным конструктивным элементам) – стоимость здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (конструктивных элементов) – фундаментов, стен, перекрытий и т.д. Основным информационным источником – укрупненные сметные нормы (УСН).

Метод объектов – аналогов – схож с методом сравнительной единицы с той разницей, что в соответствии с ним определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.

При определении затрат на строительство могут применяться следующие методы:

- ресурсный
- ресурсно-индексный
- базисно-индексный
- базисно-компенсационный

Ресурсный метод – расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях, а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин, затрат труда рабочих.

ресурсно-индексный метод – сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Базисно-индексный метод – перерасчет затрат из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Индексы стоимости (цен, затрат - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Определение восстановительной стоимости

В рамках настоящего оценочного исследования оценщики использовали метод сравнительной единицы, информационной базой для реализации которого являются укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитывалась по методике, заключающейся в переводе стоимости строительства аналогичного объекта из уровня цен 1969 года в цены 2013 года путем умножения на соответствующие коэффициенты, учитывающие динамику изменения цен на строительные работы и материалы за прошедший период.

Для расчета восстановительной стоимости (ВС) использовались показатели, содержащиеся в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета министров СССР по делам строительства. (УПВС)

При расчетах применялись индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных (СМР) работ по отраслям народного хозяйства (И 69-84), утвержденных постановлением Госстроя СССР от 11.05.83 года № 94, индексы изменения стоимости строительного-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве, утвержденные письмом Государственного строительного комитета СССР от 06.09.1990 г. № 14 – Д, индексы изменения цен в строительстве к уровню цен 1991 года (И 91-15, опубликованные в межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Ко-ИНВЕСТ», выпуск № 35, 2001 г. Приложение к письму Госстроя от 03.12.2014 № 28.36-ИП/14/ГС.

Расчет восстановительной стоимости производился по следующей формуле:

$$BC = V_{\text{стр.}} \times C_{\text{ед.}} \times K \times I_{69-84} \times I_{84-91} \times I_{91-15} \quad (1), \text{ где}$$

$V_{\text{стр.}}$ – строительный объем объекта недвижимости, куб.м.

$C_{\text{ед.}}$ - стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 г., определяемая по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), для II климатического района и 4 территориального пояса;

K – поправочный коэффициент, зависящий от конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки относительно типового объекта- аналога;

И 69-84 – коэффициент перехода от сметных цен 1969 года к сметным ценам 1984 года; $1,26 = 1,18 \times 1,07$, где 1,18 – индекс, 1,07 – территориальный коэффициент для Республики Карелии;

И 84-01 - коэффициент перехода от сметных цен 1991 года к ценам 2001 года, индекс равен – **34,815**.

И 01-15 - коэффициент перехода от сметных цен 2001 года к ценам 2015 года, индекс равен – **6,52**. (Приложение к письму Госстроя от 03.12.2014 № 28.36-ИП/14/ГС.)

Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя в общем случае должна определяться по рыночным данным или может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

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

Прибыль предпринимателя является функцией риска заказчика и зависит от типа проекта и конкретной рыночной ситуации.

При расчете величины прибыли инвестора, оценщики опирались на методику расчета величины прибыли предпринимателя (инвестора), описанную в книге Озерова Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» (СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.).

По данной методике расчет величины прибыли инвестора основывается на предположении о том, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку рассматриваемого проекта при норме отдачи i (ставка дисконтирования). При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли инвестора, полученная по данной методике, удовлетворяет принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли инвестора P_r определяется по формуле:

$$P_r = [1 + i \times \frac{n}{3} + d_E \times (1 + 2i \times \frac{n}{3} + i^2 \times \frac{n^2}{3})] \times i \times \frac{n}{2},$$

где

- i — ставка дисконтирования в процентах - по расчету – 16,98%(см. расчет);
- n — продолжительность строительства в годах по средним фактическим данным о сроках продолжительности строительства подобных объектов ~ 1 год;
- d_E — доля первоначальных инвестиций ~ 10%.

Ставка дисконтирования. Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка дисконтирования, была рассчитана методом кумулятивного построения, суть которого состоит в следующем - определение базовой безрисковой ставки процента с последующим прибавлением к ней премий на различные виды риска (подробнее в «доходном подходе»).

Ставка капитализации – K кап. – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Коэффициент капитализации, был рассчитан методом кумулятивного построения, суть которого состоит в следующем - определение базовой безрисковой ставки процента с последующим прибавлением к ней премий на различные виды риска.

К кап. = К без. + К лик + К инв + К риск + К нвк, где

К без. – безрисковая норма прибыли. Для определения ставки рекомендуют ориентироваться по ставкам ценных бумаг, выпускаемых правительством. Доходность облигации с максимальным сроком погашения в 2027 году на дату, максимально приближенную к дате оценки.

19.12.2014 SU26207RMFS9 ОФЗ - ПД 03.02.2027 7,03%
(http://www.cbr.ru/hd_base/Auctions.asp?date_req1=01.02.2012&r1=1&date_req2=25.12.2012&C_month=12&C_year=2012&rt=0&x=45&y=9&mode=1)

К лик. – надбавка за ликвидность объекта. Ликвидность показывает насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги, так как она менее ликвидная по сравнению, например, с ценными бумагами. Поправка на низкую ликвидность принята в размере **3,50 %** (Кликв. при экспозиции объекта 6 месяцев составит 1/2К без.).

К нвк. – норма возврата капитала. Расчетная величина составляет **1,85 %**.

НАИМЕНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТА РИСКА	ЕДИН. ИЗМЕР.	ИТЕРВАЛ ЗНАЧЕНИЙ	РАСЧЕТНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Безрисковая ставка	%		7,03%
Премия за пониженную ликвидность, срок экспозиции, ~6 мес.	%	1/2	3,50%
Поправка на риск проекта	%	средний	2,00%
Поправка на прочие риски	%	1-5	2,00%
Ставка дисконтирования	%		14,50%
Норма возврата капитала (метод ринга)			1,85%
Коэффициент капитализации			16,35%

Т.о., по результатам расчета величина прибыли инвестора (предпринимателя) составила **~19%**.

Технические характеристики зданий, год постройки, строительный объем, удельный вес конструктивных элементов, степень физического износа и другая техническая информация об объекте недвижимости соответствует данным технической документации, предоставленной заказчиком.

Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости

Наименование здания	V стр., куб.м / п.м.	С ед., руб.	И 69-84	НДС 18%	Кпр	И 84-01	И 01-15	ВС на 08.07.15 г., руб.
Здание склада, литер 15	3901	8,4*0,98	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	12 897 181,8
Здание разборно-моечного-сборного цеха	по тех.паспорту 531225		1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	213 349 689,1
Здание автобусного цеха	5746	15	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	34 615 482,5
Здание сварочно-кузнечного цеха	5639	16,5*0,95	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	35 499 574,9
Здание склада ГСМ	334	23,9*0,98	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	3 141 839,2
Здание конторы	730	30,3*0,8*0,94	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	6 680 313,4
Здание цеха (литер19) металлоконструкций	11301	8,4*0,98	1,26	1,18	1,19	34,815	6,52	37 362 484,3

Оценка накопленного (совокупного) износа.

С позиции оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью. Износ проявляется в уменьшении рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной величины.

Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости.

Расчет совокупного накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Суммарный совокупный износ объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$И\text{ сов.} = 1 - ((1 - Иф) \times (1 - Ифун) \times (1 - Ивн)) \quad (2), \text{ где}$$

Иф - физический износ, связанный с постепенной утратой потребительских свойств под воздействием природно-климатических факторов, жизнедеятельности человека, вследствие неправильной эксплуатации и недостаточного ухода;

Ифун - функциональный износ, связанный с уменьшением стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам;

Ивн - внешний (экономический) износ, связанный с уменьшением стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, градостроительных решений и т.д.;

Расчет физического износа

Величина физического износа определялась суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания по формуле:

$$И\text{ ф} = \sum_{i=1}^n И\text{ i} \times Si / 100 \quad (3), \text{ где}$$

И i - фактический износ i-го конструктивного элемента, %;

Si - удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %

n - число конструктивных элементов и систем в здании;

$$И\text{ физ.} = \sum У\text{ i} \times ПИ\text{ i} / 100; \text{ где}$$

У i - удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости, %.

ПИ i - процент износа i-го конструктивного элемента.

Здание конторы 1968г.

Конструктивный элемент	Удельный вес констр. элементов по таблице	Удельный вес констр. эл-тов с поправкой	Износ констр. элементов (%)	Удельный износ констр. элементов (%)
Фундаменты	10	10	70	7
Стены и перегородки	20	20	80	16
Перекрытия	9	9	85	7,65
Кровли	15	15	85	12,75
Полы	7	7	85	5,95
Проемы	6	6	85	5,1
Отделочные работы	2	2	90	1,8
Внутренние сан/тех эл./тех. работы.	26	16	90	14,5
Прочие	5	5	85	4,25
ИТОГО:	100	90		75,0

Таким образом, *физический износ* оцениваемого здания конторы составляет = $75 \times 100 : 90 = 84,6\%$, или округленно - **85%**.

Здание цеха металлоконструкций

Конструктивный элемент	Удельный вес констр. элементов по таблице	Удельный вес констр. эл-тов с поправкой	Износ констр. элементов (%)	Удельный износ констр. элементов (%)
Фундаменты	6	6	50	3
Стены и перегородки	30	30	60	18
Перекрытия	13	13	50	6,5
Кровли	7	7	80	5,6
Полы	16	16	85	13,6
Проемы	10	10	85	8,5
Отделочные работы	2	2	80	1,6
Внутренние сан/тех эл./тех. работы.	11	11	80	8,8
Прочие	5	5	80	4
ИТОГО:				69,6
Физический износ здания составляет 69,6 % или округленно составляет - 70%				

Здание автобусного цеха

Конструктивный элемент	Удельный вес констр. элементов по таблице	Удельный вес констр. эл-тов с поправкой	Износ констр. элементов (%)	Удельный износ констр. элементов (%)
Фундаменты	6	6	50	3
Стены и перегородки	30	30	60	18
Перекрытия	13	13	50	6,5
Кровли	7	7	80	5,6
Полы	16	16	85	13,6
Проемы	10	10	85	8,5
Отделочные работы	2	2	80	1,6
Внутренние сан/тех эл./тех. работы.	11	11	80	8,8
Прочие	5	5	80	4
ИТОГО:				69,6
Физический износ здания составляет 69,6 % или округленно составляет - 70%				

Здания 1953 года постройки

Конструктивный элемент	Удельный вес констр. элементов по таблице	Удельный вес констр. эл-тов с поправкой	Износ констр. элементов (%)	Удельный износ констр. элементов (%)
Фундаменты	9	9	85	7,65
Стены и перегородки	23	23	85	19,55
Перекрытия	15	15	85	12,75
Кровли	5	5	90	4,5
Полы	7	7	85	5,95
Проемы	6	6	95	5,7
Отделочные работы	7	7	90	6,3
Внутренние сан/тех эл./тех. работы.	23	12,88	90	11,6
Прочие	5	5	80	4,0
ИТОГО:	100	89,88		78,0
Физический износ здания $78 * 100 / 89,88 = 86,8\%$ или 87%				

Расчет функционального износа.

И фун. – функциональный износ – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии. Оно включает такие вещи как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Признаками функционального износа в оцениваемом объекте могут быть – несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраиваемый.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Неустранимый функциональный износ – вызывается устаревшими объёмно-планировочными решениями и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Во время исследования объекта оценки признаки функционального износа отсутствуют: следовательно, $I_{\text{функ}} = 0\%$.

Расчет внешнего (экономического износа)

И внеш. – *внешний износ* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определённое использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. *Внешний износ* – возникает в результате неблагоприятных изменений: экономической, политической, экологической обстановки, то есть внешних по отношению к объекту недвижимости, незначительный спрос на рынке на аналогичные объекты, в связи с неблагоприятной экономической ситуацией в регионе и с учетом факторов риска – инфляция, низкая ликвидность, состояние рынков недвижимости и капитала.

В оценочной практике сложились подходы к изменению внешнего износа:

- капитализация потери доходов из-за внешнего воздействия;
- сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.
- разбивка на микро и макро - экономические составляющие.
- Расчет на основе загрузки производственных мощностей.

Внешний износ приводит к недоиспользованию объектов собственности, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу.

Вариант1. Внешний износ на основании экономических показателей:

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

	Январь-август в % к январю-августу предыдущего года			
	2011	2012	2013	2014
Индекс промышленного производства ¹	102,2	116,8	100,9	87,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,4	100,8	103,9	100,3
Ввод в действие жилых домов	126,3	в 1,6р.	в 1,5р.	103,3
Перевезено грузов транспортом	94,8	104,9	122,3	85,8
Оборот розничной торговли	110,6	110,5	110,1	96,3
Объем платных услуг населению	103,6	103,9	97,4	96,2
Индекс потребительских цен ²	107,8	108,3	109,8	110,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ²	113,2	117,5	122,2	93,5
Реальные среднедушевые денежные доходы ³	115,3	103,6	104,8	99,5
Реальная заработная плата на одного работника ³	111,1	112,7	111,5	98,2
Численность зарегистрированных безработных	96,8	86,7	73,8	148,4

Внешний износ промышленных объектов нашего Региона на основании данных выше (строка1) составляет - 13%.

Вариант2. Расчет на основе загрузки производственных мощностей.

Вариантом расчета внешнего износа является вариант, опирающийся не на макро - и микроэкономические показатели, а на степень загрузки производственных мощностей. В общем виде расчет

$$I_{ВН\%} = 1 - \left(\frac{\eta_{Факт}}{\eta_{Макс}} \right)$$

производится по следующей формуле:

где $I_{ВН\%}$ – внешний износ, %;
 $\eta_{Факт}$ – фактическая загрузка производственных мощностей (площади помещений склада), ед.;
 $\eta_{Макс}$ – максимальная производственная мощность, ед.

В качестве максимального объема загрузки можно использовать проектную мощность или максимально-достигнутую с момента запуска комплекса (как правило, в советское время) и загрузку на момент оценки. На основании визуального осмотра экспертов, а также были опрошены специалисты технических служб предприятия, имеющих реальное представление о состоянии объемов загрузки помещений и его эксплуатации. Форма отражает следующее утверждение - мощности загружены на 50%, то есть присутствует внешний износ не менее 50%. «Не менее», потому что реальное снижение доходности больше снижение объемов производства, поскольку присутствуют постоянные затраты.

Расчет внешнего износа

Наименование объекта	И вн, % (вариант №1)	И вн, % (вариант №2)	Итого среднее значение И вн, %
Здания производственного назначения Медвежьегорский район	13	50	31,5

В процессе исследования объекта оценки признаки внешнего износа для зданий присутствуют и округленно соответствует значению $I_{внцн} = 32\%$.

Определение остаточной стоимости объектов оценки

Стоимость зданий с учетом суммарного накопленного износа определяется:

$$C = ПВС \times (1 - Иф/100) \times (1 - Ифун/100) \times (1 - Ивн/100)$$

Расчет остаточной стоимости

Объект оценки	ПВС руб.	Иф%	И фун %	И вн %	Остаточная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб. с округлением
Здание склада, литер 15	12 897 181,8	70	0	32	2 631 025,1	2 631 000,0
Здание разборно-моечного- сборного цеха	213 349 689,1	87	0	32	18 860 112,5	18 860 000,0
Здание автобусного цеха	34 615 482,5	70	0	32	7 061 558,4	7 062 000,0
Здание сварочно-кузнечного цеха	35 499 574,9	87	0	32	3 138 162,4	3 138 000,0
Здание склада ГСМ	3 141 839,2	87	0	32	277 738,6	278 000,0
Здание конторы	6 680 313,4	85	0	32	681 391,9	681 000,0
Здание цеха (литер19) металлоконструкций	37 362 484,3	70	0	32	7 621 946,8	7 622 000,0

Заключение о стоимости объектов оценки, рассчитанное на основании затратного подхода.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа рынка и расчетов, оценщик пришел к выводу, что стоимость объектов оценки, рассчитанная на основании затратного подхода, по состоянию на **08.07.2015 г.**, с учетом НДС, округленно, составляет:

40 272 000,0	
(сорок миллионов двести семьдесят две тысячи) рублей	
В том числе:	
1	Здание склада, литер 15 2 631 000,0

2	Здание разборно-моечного-сборного цеха	18 860 000,0
3	Здание автобусного цеха	7 062 000,0
4	Здание сварочно-кузнечного цеха	3 138 000,0
5	Здание склада ГСМ	278 000,0
6	Здание конторы	681 000,0
7	Здание цеха (литер19) металлоконструкций	7 622 000,0
	ИТОГО:	40 272 000,0

• Стоимость объектов недвижимости, определенная затратным подходом будет использоваться в дальнейших расчетах, при согласовании результатов для определения итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

11. Определение стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

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)

Объект-аналог объекта оценки для целей оценки – объект, сходный по основным экономическим, материальными, техническим и другим характеристиками определяющим его стоимость (ФСО № 1)

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью данного подхода посредством анализа рыночных цен продаж или предложений на продажу аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость объекта оценки, так как подразумевается, что оцениваемый объект будет продан на рынке приблизительно за ту же стоимость, что и аналогичные объекты.

Сравнительный подход (методы сравнительного подхода) наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых объектов с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик зачастую использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков» и требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

В свободном доступе имеются данные по предложениям к продаже, публикуемые в открытых источниках информации.

Таким образом, Оценщики сочли возможным рассчитать стоимость недвижимости, подлежащей оценке подходом сравнительного анализа продаж и предложений, базирясь на этих данных.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (или рыночный) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, аналогичной по качеству и полезности.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта на открытом и конкурентном рынке, как если бы он предлагался в продажу.

При использовании данного подхода к оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок недвижимости;
- собрана и проверена информация по отобранным объектам о цене продаже или запрашиваемой цене, об оплате и условиях сделок, физических характеристиках, местоположении объектов;
- проанализировано и сделано сравнение сопоставимых объектов с оцениваемыми объектами;

Ни один из выбранных объектов сравнения (аналогов) не может практически полностью соответствовать оцениваемому объекту. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению принимаются объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, а условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность применяют при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, при поспешно совершенных сделках и т.д.

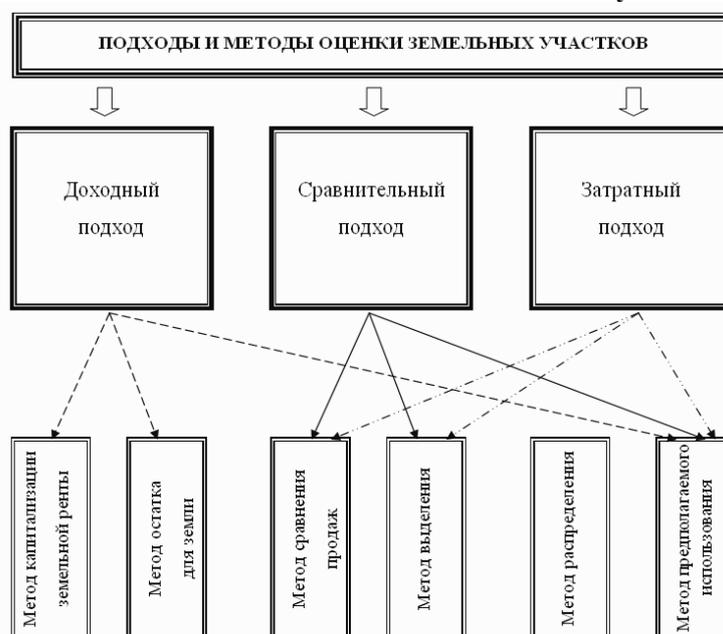
Анализ рынка и отбор объектов-аналогов не позволяет применение данного подхода для расчета рыночной стоимости.

11.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом.

В практике оценивания единичных объектов собственности, в том числе земельной, сложились определенные подходы и методы оценки. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие (рис. 3).

Рис. 3. Подходы и методы оценки земельных участков



В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Объектами оценки являются земельные участки, описанные выше. Расчет рыночной стоимости объектов оценки проведен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002г.

Согласно Методическим рекомендациям Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно ФСО № 1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Затратный подход

Согласно ФСО № 1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля, представляющая собой природный ресурс и пространство, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Вывод: Таким образом, при оценке стоимости земельных участков в настоящем Отчете затратный подход не применяется.

Доходный подход

Согласно ФСО № 1 доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков. В обоих случаях происходит трансформация доходов, приносимых объектом недвижимости в его стоимость.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод выделения, метод предполагаемого использования.

Для незастроенных участков подход применяется, если возможно установить, на основе анализа индивидуальных ставок, рыночную арендную плату за землю аналогичного качества и уровня доходов.

Рыночная арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается участниками рынка с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость генерируемой им земельной ренты, определяемой по величине рыночной ставки годовой арендной платы за землю.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа рынка аренды объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта, финансового и физического состояния объекта оценки, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В настоящий момент в районе расположения Объекта оценки, рынок аренды земельных участков недостаточно развит. Оценщики не располагают данными о рыночных ставках арендной платы за незастроенные земельные участки. В основном в аренду сдаются земельные участки, находящиеся в федеральной и муниципальной собственности по фиксированным ставкам, не являющимися рыночными. Следовательно, использование доходного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в настоящий момент времени затруднительно и не целесообразно в связи с отсутствием достоверной информации о рыночных ставках арендной платы.

Вывод: Таким образом, при оценке стоимости земельных участков в настоящем Отчете доходный подход не применяется.

Сравнительный подход

Согласно ФСО № 1 сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными. В районе оценки рынок земельных участков существует.

Вывод: В связи с наличием рынка земельных участков Оценщики приняли решение о применении сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка и имеющуюся информацию по его использованию, наиболее предпочтительными в данном случае является *метод сравнения продаж* (сравнительный подход) который здесь и применяется.

Оценка земельного участка проводится в характерных на текущий момент условиях, таких как:

- Ограниченность информации о сравнимых сделках с земельными участками;
- Пассивное состояние рынка купли-продажи аналогичных земельных участков;
- Ограниченность информации рыночного уровня арендной платы за земельные участки с аналогичным функциональным использованием;
- Наличие информации по ценам предложения на земельные участки под застройку коммерческой недвижимостью.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения - это вклад в стоимость.

При покупке либо свободного участка земли, либо участка с улучшениями типичный покупатель интересуется, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект.

Оценщик использует для определения стоимости прав на земельный участок методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Существует шесть основных методов оценки земельного участка:

1. Метод распределения
2. Метод выделения
3. Метод остатка для земли
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод сравнения продаж.
6. Метод предполагаемого использования

Выбор методов оценки.

В настоящее время специфические условия развития земельного рынка в России в целом и в г. Петрозаводске в частности таковы, что в подавляющем большинстве случаев единственно применимыми методами являются метод остатка для земли, либо метод капитализации земельной ренты. Вторичный рынок земельных участков для производственных целей не развит.

При оценке земельного участка наиболее целесообразно применение метода сравнения продаж и поэтому для данного расчета выбираются: *метод сравнения продаж*.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и не застроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью.

Земля – базисная составляющая любой недвижимости. Особенность земли как товара состоит в том, что ее обращение строго регламентировано как федеральным, так и местным законодательством. Кроме того, условия землевладения определяются не только гражданским и земельным законодательством, но также природоохранным, водным законодательством, градостроительными нормами и планами перспективного развития территорий.

Любой земельный участок уникален по местоположению, геометрическим характеристикам, состоянию почв, ландшафту, окружению, транспортной доступности, инженерному обустройству и т.д. Число предлагаемых участков со сходными характеристиками на местном рынке ограничено. Спрос на них не взаимозаменяем, а предложение в краткосрочный период отличается крайней неэластичностью.

Рыночная оценка земельного участка производится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

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

РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, земельный участок S общ.=26112,0 м2

Характеристика объекта	Оценив. объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи, руб		6 000 000	7 800 000	7 500 000
Площадь кв.м	26112,0	6 500	78 000	1600
Условия финансового расчета		рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи (чистота сделки)		чистая сделка	чистая сделка	чистая сделка
Динамика сделок на рынке (дата продажи)		май 2015 г.	июль 2015 г.	июнь 2015 г.
Категория земель	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Целевое использование	Под производственную базу	Под производственную базу	Под производственную базу	Под производственную базу
Местоположение	РК, Медвежьегорский р-н	РК, Медвежьегорский р-н	РК, Кондопожский р-н	РК, Кондопожский р-н
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Транспортная доступность	хорош	хорош	хорош	хорош
Степень освоения	застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Коммунальные услуги:				
электроснабжение	да	да	да	да
водоснабжение	нет	нет	нет	нет
канализация	нет	нет	нет	нет
отопление	нет	нет	нет	нет
Экологическая обстановка	хорош	хорош	хорош	хорош
Степень благоустройства территории	средняя	средняя	средняя	средняя
Наличие сервитутов	нет	нет	нет	нет

Корректировка цен продажи 1 кв.м полезной площади по сравнимым объектам

Таблица 4

Элементы сравнения	ед.изм	Оцен. объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи 1 кв.м	руб/кв.м		923	100	4 687
Право собственности			полное	полное	полное

Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		923	100	4 687
Условия финансового расчета			предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-5	-5	-5
Скорректированная цена кв.м			877	95	4 453
Условия продажи (чистота сделки)			чистая сделка	чистая сделка	чистая сделка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Динамика сделок на рынке (дата продажи)			май 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Транспортная доступность		хорош	хорош	хорош	хорош
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв. м	руб/кв.м		877	95	4 453
Категория земель		земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв. м	руб/кв.м		877	95	4 453
Разрешенное использование		для производственной базы	для производственной базы	для производственной базы	для производственной базы
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв. м	руб/кв.м		877	95	4 453
Коммунальные услуги - электроосвещение - водоснабжение - канализация - отопление		да нет нет нет	да нет нет нет	да нет нет нет	да нет нет нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Экологическая обстановка		хорош	хорош	хорош	хорош
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Степень освоения		застроен	застроен	застроен	застроен
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Степень благоустройства территории		благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Наличие сервитутов и обременений		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	95	4 453
Местоположение		РК, Медвежьегорский р-н	РК, Медвежьегорский р-н	РК, Кондопожский р-н	РК, Кондопожский р-н
Корректировка	%		0	-10	-40
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	85	2 672
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		877	85	2 672
Количество корректировок	ед.		1	2	2
Весовой коэффициент	д. ед.		0,30	0,40	0,30

Корректировки.

Корректировка на условия финансовых расчетов. Характер финансовых расчетов является существенным ценообразующим фактором, т.к. при расчетах в рассрочку, в кредит, ссуда, государственное финансирование и иных условиях отличных от рыночных, рыночная стоимость снижается. В данном случае в отношении объектов – аналогов условия финансовых расчетов – рыночные, корректировка равна 0.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки). Условия продажи значительно влияют на рыночную стоимость, наличие обременений, прав третьих лиц и др. специальные условия снижают стоимость. Сделки с выбранными объектами – аналогами не содержат условий, ограничивающих чистоту сделки. Корректировка равна 5%.

Корректировка на динамику сделок на рынке (время продажи). Время продажи влияет на рыночную стоимость: чем значительнее временной промежуток, отделяющий сделку с объектом оценки от сделок с объектами-аналогами, тем больше величина корректировки. С учетом среднестатистической инфляционной составляющей за период с 2013-2015 г., составляющей в среднем – 12 % в год. (Российский статистический ежегодник 2013, 2014, 2015 г. официальное издание Госкомстата РФ), корректировка определена на уровне 1 % в месяц. Значение корректировки равны 0, табл. № 4.

Корректировка на местоположение. Местоположение для земельных участков является существенным ценообразующим фактором. Местоположение определяет уровень развитие социально-экономической инфраструктуры района расположения. Значение корректировки равны 0%.

Корректировка на транспортную доступность. Транспортная доступность - близость остановок общественного транспорта, наличие подъездных путей и их качество – влияют на доступность объекта, а значит и на рыночную стоимость. Транспортная доступность объекта оценки и объектов – аналогов является удовлетворительной. Корректировка равна -0%.

Корректировка на категорию земель. Категория земель для оценки земельных участков является одним из основных критериев, т.к. в зависимости от категории (земли поселений, сельскохозяйственные, запаса, промышленности, лесной фонд и т.д.) выбираются соответствующие специфические факторы сравнения и методика расчета. Корректировка равна 0%.

Корректировка на разрешенное (целевое) использование. Разрешенное использование для оценки земельных участков является одним из основных критериев, т.к. в зависимости от использования выбираются соответствующие специфические факторы сравнения и методика расчета. В данном случае оцениваемый участок предназначен для производственной застройки, а объекты – аналоги для ИЖС. Земли для ИЖС пользуются большим спросом, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на степень благоустройства. Благоустройство земельного участка (наличие асфальтового покрытия, парковок, декоративного озеленения и т.д.) может иметь существенное значение, особенно для коммерческой недвижимости. В данном случае объекты – аналоги не освоены и не благоустроены, а объект оценки имеет благоустройство (асфальт и т.д.) Значение корректировки равно 15%.

Корректировка на наличие сервитутов. Наличие сервитутов влияет на рыночную стоимость объекта. Отсутствие сервитутов позволяет более эффективно и многофункционально использовать объект. В данном случае объект оценки и объекты – аналоги сервитутов не имеют. Корректировка равна 0.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравнимого объекта, по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

В данном случае минимальное число корректировок по Объекту 1и 2, и итоговая величина корректировок минимальна по Объекту 1и2. Объекту 1и2 присваивается наибольший весовой коэффициент.

$$C_{\text{рын кв.м}} = C1 \times Q1 + C2 \times Q2 + C3 \times Q3 + C4 \times Q4 = 887,0 \times 0,30 + 85,0 \times 0,40 + 2672,0 \times 0,30 = 1\,098,7 \approx 1\,098,00 \text{ руб/кв.м.}$$

Стоимость земельного участка, составляет:

$$C_{\text{рын1}} = 1\,098,0 \text{ руб/кв.м} \times 26112,0 \text{ кв.м} = 28\,670\,976,0 \text{ или округленно } \mathbf{28\,671\,000,0 \text{ рублей}}$$

Таким образом, округленная рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, на дату оценки 08.07.2015 года, составит:

Объект оценки	С рын., руб.
Земельный участок S=26 112,0 кв.м.	28 671 000,0

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Субъектом права собственности в отношении оцениваемого земельного участка является – Администрация г. Медвежьегорска. Собственность – муниципальная.

В рамках настоящего оценочного исследования оценивается право долгосрочной аренды земельного участка (сроком более 15 лет). Субъекты арендных отношений: арендодатель – Администрация г. Медвежьегорск, арендатор – ЗАО «Медвежьегорский РМЗ».

В соответствии со Ст.606 ГК РФ арендодатель передает арендатору арендуемое имущество за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование.

Договора аренды в зависимости от срока, на который они заключаются, делятся на :

- краткосрочные (до 3 лет)
- среднесрочные (до 5 лет)
- долгосрочные (более 5 лет)

Арендная ставка (аренда) является величиной зависящей от соотношения многих ценообразующих факторов: срок договора аренды, условия арендных платежей, надежность арендного соглашения, правовой статус земельного участка, объем правомочий (пользование, владение), передаваемых при аренде собственником, наличие в арендном соглашении опционов и.т.д.

Тип арендатора в наибольшей степени определяет надежность арендного соглашения, т.е. риски, сопутствующие арендному договору. Тип арендатора определяется предпочтениями инвестора.

Если инвестор отдает предпочтение надежности перед размером арендных платежей, то его арендаторами являются компании и фирмы, имеющие высокую репутацию, договор заключается на более длительные сроки (долгосрочная аренда) по более низким по сравнению со средними рыночными значениями арендным ставкам.

Если собственник склонен к более рискованным проектам, то он предпочитает сдавать свои площади молодым растущим компаниям либо неизвестным компаниям и фирмам, но на более короткие сроки (краткосрочная аренда) и по более высоким арендным ставкам.

Полное право собственности в соответствии со Ст. 209 ГК РФ включает следующие правомочия: пользование, владение и распоряжение.

Правомочие пользования – это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе её личного или производительного потребления. Нередко одна и та же вещь может использоваться как в целях личного потребления, так и в производственных целях. Правомочие пользования обычно опирается на правомочие владения. Но иногда можно пользоваться вещью, и не владея ею.

Пользование – возможность извлекать из объекта аренды выгоды, для которых это имущество предназначено (для земли – плоды, урожай и.т.д.)

Правомочие владения – это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Речь при этом идёт о хозяйственном господстве над вещью, которое вовсе не требует, чтобы собственник находился с ней в непосредственном соприкосновении.

Владение вещью может быть законным и незаконным. Законным называется владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владения. Законное владение часто именуют титульным. Незаконное владение на правовое основание не опирается, а потому является беститульным. Вещи, по общему правилу, находятся во владении тех, кто имеет то или иное право на владение ими. Указанное обстоятельство позволяет при рассмотрении споров по поводу вещи исходить из презумпции законности фактического владения. Иными словами, тот, у кого вещь находится. Предполагается имеющими право на владение ею, пока не доказано обратное.

Незаконные владельцы, в свою очередь, подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Владелец добросовестен, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Владелец недобросовестен, если он об этом знал или должен был знать. В соответствии с общей презумпцией добросовестности участников гражданских прав и обязанностей (п.3 ст.10 ГК РФ) следует исходить из предположения о добросовестности владельца.

Деление незаконных владельцев на добросовестных и недобросовестных имеет значение при расчётах между собственником и владельцем по доходам и расходам, когда собственник истребует

свою вещь с помощью виндикационного иска, а также при решении вопроса, может ли владелец приобрести право собственности по давности владения или нет.

Правомочие распоряжения – это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путём совершения юридических актов в отношении этой вещи (купля – продажа, аренда, доверительное управление, залог и т.д.)

Раскрытие содержания права собственности ещё не завершается определением принадлежащих собственнику правомочий. Дело в том, что одноимённые правомочия могут принадлежать не только собственнику, но и иному лицу, в том числе носителю права хозяйственного ведения или права пожизненного наследуемого владения. Необходимо поэтому выявить специфический признак, который присущ указанным правомочиям именно как правомочиям собственника. Он состоит в том, что собственник принадлежащие ему правомочия осуществляет по своему усмотрению. Применительно к праву собственности, осуществление права по своему усмотрению, в том числе и распоряжение им, означает, что власть (воля) собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от власти всех других лиц в отношении той же вещи. Власть же всех других лиц не только опирается на закон, но и зависит от власти собственника, обусловлена ею.

В зависимости от вида арендного договора и договоренности сторон, арендатору по договору аренды могут быть переданы следующие правомочия: пользования, владения.

Т.к. в рамках данного оценочного исследования оценивается право долгосрочной аренды (сроком более 15 лет), то предполагается что арендатору будут переданы по договору аренды правомочия владения и пользования земельным участком. При краткосрочных арендных договорах (до 3 лет), как правило, арендатору передается только правомочие пользования.

Арендная ставка является функцией стоимости, поэтому базой для расчета рыночной стоимости аренды 1 кв.м площади является рыночная стоимость 1 кв.м. рассматриваемого объекта.

С экономической и юридической точки зрения, право аренды земли является частичным имущественным правом на землю. Его отличие от полного права собственности заключается в меньшем объеме выгод, которые можно получить от земельного участка за определенный период времени и более высокими рисками в отношении получения выгод из-за действий собственника. Следовательно, рыночную стоимость права аренды можно получить двумя методами:

1. как сумму доходов арендатора от использования земли за период аренды;

Для оценки стоимости выгод за определенный период времени, в том числе от использования земли за период времени, рассчитывается по формуле:

$$V_a = R \left[\frac{1 - e^{-Rt}}{R} \right] / e^{-Rt} \quad \text{где,}$$

V_a – стоимость выгод за период времени t (стоимость права аренды)

t - срок аренды

R - чистый операционный доход от земли или земельная рента

e - ставка дисконтирования

2. как разницу между стоимостью выгод, получаемых при полном праве собственности (рыночной стоимостью земельного участка), и суммой снижения этих выгод из-за объема правомочий арендатора при аренде земли.

В рамках настоящего оценочного исследования рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется вторым из вышеуказанных способов, т.е. с учетом разницы в правомочиях между полным правом собственности и правом аренды.

$$C_a = C_{ryn} \cdot \frac{z}{y} \cdot P \cdot T \cdot J \quad \text{где,}$$

C_a – рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.

$C_{ryn} \cdot \frac{z}{y}$ – рыночная стоимость земельного участка, руб.

P – коэффициент, зависящий от объема передаваемых арендатору правомочий (владение, пользование, распоряжение), д.ед, $0 < P < 1$

T – коэффициент, зависящий от срока арендного договора (краткосрочная, среднесрочная, долгосрочная), $0 < T < 1$

J – коэффициента, зависящий от степени риска арендатора и арендодателя, д.ед., $0 < J < 1$

$$C_a = 28\,671\,000,0 \times 0,66 \times 0,70 \times 0,60 = 7\,947\,601,2 \approx \mathbf{7\,948\,000,0 \text{ рублей}}$$

При расчетах учтены следующие факторы:

1. Объем передаваемых арендатору полномочий по договору долгосрочной аренды (более 15 лет) – владение и пользование. ($P = 0,66$)

2. Срок договора аренды – долгосрочная - 49 лет (T= 0,70)
3. Степень риска арендатора и арендодателя – низкая (J= 0,60)
- 4.

**Рыночная стоимость права аренды земельного участка, расположенного:
РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, 23, кад. № 10:13:011105:005, по состоянию на
08 июля 2015 года составляет: 7 948 000,0
(семь миллионов девятьсот сорок восемь тысяч) рублей**

- **Рыночная стоимость объектов оценки на ул. Заводская, 23 с учетом стоимости земли (площадь застройки под каждым объектом недвижимости):**

Право аренды земельного участка площадью 26112 кв.м. (без учета НДС) составляет **7 948 000 рублей**. Таким образом, стоимость 1 кв. м. права аренды оцениваемого земельного участка составляет - 304,38 или округленно = **304 рубля**.

Результаты расчетов права аренды земельного участка под застройкой приведены в таблице ниже (результаты округлены до целых тысяч рублей):

№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	Площадь застройки земельного участка, кв.м.	Право аренды земельного участка под застройкой, руб.
1	Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,	304	461	(141 144) 140 000
2	Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м,		3665	(1114160) 1 114 000
3	Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м		810	(246 240) 246 000
4	Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,;		839	(255 056) 255 000
5	Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,;		124	(37 696) 38 000
6	Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,;		282	(85 728) 86 000
7	Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,;		1287	(391 248) 391 000
Итого (округляя до тысяч руб.)				2 270 000

Таким образом, стоимость объектов оценки полученная в результате затратного подхода с учетом стоимости застроенных земельных участков составит:

№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость здания с учетом права аренды земельного участка, руб.	Стоимость здания без права аренды земельного участка, руб.	Право аренды земельного участка под застройкой, руб.
1	Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,	2 771 000,0	2 631 000,0	140 000,0
2	Здание разборно-моечного-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м,	19 974 000,0	18 860 000,0	1 114 000,0
3	Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м	7 308 000,0	7 062 000,0	246 000,0
4	Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,;	3 393 000,0	3 138 000,0	255 000,0
5	Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,;	316 000,0	278 000,0	38 000,0
6	Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,;	767 000,0	681 000,0	86 000,0
7	Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,;	8 013 000,0	7 622 000,0	391 000,0

	ИТОГО:	42 542 000,0	40 272 000,0	2 270 000
--	--------	---------------------	--------------	-----------

Заключение о стоимости объектов оценки, рассчитанное на основании затратного подхода с учетом застроенных земельных участков.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа рынка и расчетов, оценщик пришел к выводу, что стоимость объектов оценки, рассчитанная на основании затратного подхода, по состоянию на **08.07.2015 г.**, с учетом НДС, округленно, составляет:

42 542 000,0 (сорок два миллиона пятьсот сорок две тысячи) рублей		
В том числе:		
1	Здание склада, литер 15	2 771 000,0
2	Здание разборно-моечного-сборного цеха	19 974 000,0
3	Здание автобусного цеха	7 308 000,0
4	Здание сварочно-кузнечного цеха	3 393 000,0
5	Здание склада ГСМ	316 000,0
6	Здание конторы	767 000,0
7	Здание цеха (литер19) металлоконструкций	8 013 000,0
	ИТОГО:	42 542 000,0

• Стоимость объектов недвижимости, определенная затратным подходом будет использоваться в дальнейших расчетах, при согласовании результатов для определения итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

12. Определение стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода.

Доходный подход определяет стоимость объекта оценки приведением ожидаемых в будущем доходов в оценку его стоимости в настоящее время. В основу подхода положен принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

- метод прямой капитализации – наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.
- метод дисконтирования денежных потоков – более применим к объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Доходный подход предполагает, что недвижимость покупается в расчете на будущие выгоды, в качестве которых рассматриваются будущие доходы (как правило, имеются в виду доходы от аренды и продажи недвижимости). Поэтому стоимость недвижимости определяется как настоящая стоимость будущих доходов от использования (эксплуатации) и продажи (реверсии).

Общим способом решения задач реализации доходного подхода к оценке недвижимости является алгоритм дисконтирования денежных потоков от эксплуатации (использования) объекта в течение некоторого периода времени и последующей продажи объекта.

Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или планомерно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется метод дисконтирования денежного потока.

Для расчета стоимости объекта оценки, используется метод прямой капитализации. Наличие спроса на объекты подобного назначения позволяют оценщику с достаточной уверенностью предположить, что доходы от сдачи в аренду помещений за прогнозный период не будут значительно меняться, что делает возможным применение метода прямой капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации выполняется в несколько этапов:

• **Оценка потенциального годового валового дохода (ПВД)** на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a \times N, \text{ где}$$

- S – площадь, сдаваемая в аренду – принята на основании данных технической инвентаризации.
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м. в месяц.
- N - количество месяцев в году

Определение продолжительности прогнозного и пост прогнозного периодов

На основе данных Заказчика можно предположить, что Объект будет продолжать эксплуатироваться с момента оценки еще достаточно долго. Для расчета стоимости объектов оценки, используется метод прямой капитализации. Таким образом, продолжительность пост прогнозного периода в прогнозе не участвует.

Анализ рынка аренды и обоснование реальной арендной платы

Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы компенсируются по отдельным договорам оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объектов за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объектов недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Анализ рынка аренды и обоснование реальной арендной платы

Для обоснования средней арендной ставки на оцениваемые объекты производственно-складского назначения использовались данные, предоставленные арендаторами и арендодателями помещений, расположенных в г. Петрозаводск и РК. Реальная арендная ставка рассчитывалась путем нахождения средней арифметической, поскольку все представленные аналоги близки друг к другу.

Как указывалось выше, для определения ставки аренды использовалась информация, предоставленная ООО «Петрозаводская риэлтерская компания» и другими риэлтерскими фирмами, а также данные о фактических доходах и издержках по содержанию аналогичных объектов, предоставленные собственниками и арендаторами коммерческой недвижимости.

Расчет базовой арендной ставки для производственных зданий

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	250	351	773,6	89	455,8
Местоположение	Республика Карелия, г.Пудож	Республика Карелия, г.Пудож	Республика Карелия, г.Медгора	Республика Карелия, г.Медгора	Республика Карелия, г.Медгора
Ставка арендной платы, руб/кв. м./месяц	150	100	150	150	180
Источник информации (сайт)	http://ners.ru/10/	http://vse.karelia.ru	http://vse.karelia.ru	http://vse.karelia.ru	http://vse.karelia.ru
Корректировка на удаленность от центра	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Корректировка на площадь	1	1	1,1	0,9	1,1

Скорректированная ставка, руб./кв. м.	75	50	82,5	67,5	99
Условие скидки на торг, 12%	66	44	72,6	59,4	87,12
Базовая (средняя) ставка арендной платы, руб./кв. м.	65,8 или 66				

Са = 66 (руб./кв.м. в месяц с НДС).

Анализ рынка аренды административных зданий

№ п/п	Месторасположение	Площадь объекта кв.м.	Ставка арендной платы за 1 кв.м. руб./месяц	Дата предложения	Источники информации
1	г. Медвежьегорск, ул. Сегежская	40	200,0	10.06.2015 г.	Газета «ВСЕ» № 48 т. 89114060883
2	г. Медвежьегорск, ул. Зайцева, 67	200	150,0	10.06.2015 г.	Газета «ВСЕ» № 43 т. 89214556706
3	г. Медвежьегорск, Петрозаводское шоссе	5000	118,0	10.06.2015 г.	Газета «ВСЕ» № 48 т. 89114045186
4	г. Медвежьегорск, р-н Петрозаводское шоссе	470	150,0	10.06.2015 г.	Газета «ВСЕ» № 47 т. 89114207738

Таблица 3

Элементы сравнения	ед.изм	Оцен. объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Цена предложения 1 кв.м	руб/кв.м		200	150	118	150
Право собственности			полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		200	150	118	150
Условия финансового расчета			рыночн.	рыночн	рыночн	рыночн
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена кв.м			200	150	118	150
Условие скидки на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		12	12	12	12
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		176	132	104	132
Техническое состояние		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена кв.м	руб/кв.м		176	132	104	132
Среднее значение	руб/кв.м		136 или округленно 136			
ИТОГО: с округлением	руб/кв.м		136,0			

Для обоснования средней арендной ставки на оцениваемый объект использовались данные предоставленные арендодателями владеющие помещениями недвижимости. На основе этих данных Оценщик пришел к выводу, что среднерыночная арендная ставка для помещений составляет с учетом НДС 136 рублей / кв.м.

Пояснения к таблице с расчетами.

Под корректировкой права «на недвижимость» понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, права аренды с выкупом, с обременением, например, долгосрочная аренда и т.п. Так как объект оценки и аналоги имеет одинаковый набор прав аренды, корректировка не вводится (0%).

Под корректировкой «на условия финансирование сделки» понимается учет разницы в стоимости заемного капитала при рыночной и конкретной нормой процента. В данном случае оценщику неизвестно о каких либо возможных отношениях между арендаторами и арендодателями - поправка не учитывается (0%).

Под корректировкой «на условия сделки» понимается учет факторов, отражающие не типичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, т. е наличие деловых и родственных связей незаконного давления и вынуждающих обстоятельств. Аналоги предлагают «на рынке», каких либо не типичных отношений, не выявлено поправки не учитываются (0%)

«Условия рынка» скидка на торг - данная корректировка учитывает возможные изменения стоимости сданных в аренду и сдаваемых в аренду объектов аналогов. Использовалась средняя поправка на торг для объектов аренды принятая на уровне 12% (источник: Русская служба оценки

«скидки на торг в реалии кризиса», http://www.appraisal.ru_files/russv0/Skidka_na_torg.pdf) рассчитана для объектов аналога в разделе 7 «Анализ рынка...».

«Техническое состояние» корректировка учитывается в техническом состоянии зданий. Поправка не вводилась. Оценщики исходили из предложения, что объекты находятся в сопоставимом техническом состоянии, скидка 0.

Рассчитывается ставка капитализации.

Ставка капитализации – К кап. – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Коэффициент капитализации, был рассчитан методом кумулятивного построения, суть которого состоит в следующем - определение базовой безрисковой ставки процента с последующим прибавлением к ней премий на различные виды риска.

К кап. = К без. + К лик + К инв + К риск + К нвк, где

К без. – безрисковая норма прибыли. Для определения ставки рекомендуют ориентироваться по ставкам ценных бумаг, выпускаемых правительством. Доходность облигации с максимальным сроком погашения в 2027 году на дату, максимально приближенную к дате оценки.

19.12.2012 SU26207RMFS9 ОФЗ - ПД 03.02.2027 7,03%
(http://www.cbr.ru/hd_base/Auctions.asp?date_req1=01.02.2012&r1=1&date_req2=25.12.2012&C_month=12&C_year=2012&rt=0&x=45&y=9&mode=1)

К лик. – надбавка за ликвидность объекта. Ликвидность показывает насколько быстро недвижимостью может быть превращена в наличные деньги, так как она менее ликвидная по сравнению, например, с ценными бумагами. Поправка на низкую ликвидность принята в размере **3,50 %** (Кликв. при экспозиции объекта 6 месяцев составит 1/2К без.).

К нвк. – норма возврата капитала. Расчетная величина составляет **1,85 %**.

НАИМЕНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТА РИСКА	ЕДИН. ИЗМЕР.	ИТЕРВАЛ ЗНАЧЕНИЙ	РАСЧЕТНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Безрисковая ставка	%		7,03%
Премия за пониженную ликвидность, срок экспозиции, ~6 мес.	%	1/2	3,50%
Поправка на риск проекта	%	(1-5) средний	2,00%
Поправка на прочие риски	%	(1-5) средний	2,00%
Ставка дисконтирования	%		14,50%
Норма возврата капитала (метод ринга)			1,85%
Коэффициент капитализации			16,35%

• **Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД), как действительный валовой доход, уменьшенный на величину издержек (операционных расходов). ЧОД можно рассчитать по формуле:**

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

• **Рассчитываются предполагаемые издержки от эксплуатации оцениваемой недвижимости, (связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости) которые называются операционными расходами.**

Операционные расходы — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы: постоянные расходы; переменные расходы; расходы на замещение.

К постоянным расходам обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта.

К переменным расходам относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта недвижимости и с уровнем предоставляемых услуг. При этом рассматривается вариант аренды, без стоимости коммунальных услуг (электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, охрана, вывоз мусора и т.п.), которая не включена в арендную плату. Такое допущение, сделано исходя из сложившихся отношений на данном секторе рынка.

В настоящей оценке были учтены следующие расходы:

налог на имущество – Нормативная ставка налога составляет 2,2% от остаточной стоимости объекта;

арендные платежи за право пользования земельным участком в размере 481 000 руб. в год для объектов на ул. Заводская,1 (договор аренды земельного участка 19 652 кв.м. на котором расположены все оцениваемые объекты недвижимости - арендные платежи распределены пропорционально площадям зданий);

минимальные расходы на управление, оплату аппарата управления, бухгалтерские и юридические услуги (в т.ч. та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать). Общая сумма управленческих расходов принята в размере 1% от ДВД в год. Обзор рынка управленческих расходов (информация обобщена на основе интервьюирования оценочных компаний, а также на основании собственного архива).

Потери от неуплаты и недозагрузки сдаваемых в аренду площадей взяты из расчета 1 месяц за год, исходя из необходимости наличия времени на поиск потенциального арендатора и таким образом составили: -5% - потери от недозагрузки; - 5% - потери от неуплаты для помещений административного назначения (данные заказчика).

Прочие общехозяйственные расходы ~ 2,0% от ДВД. Данная статья затрат учитывает все расходы, которые не были учтены в вышеперечисленных видах затрат, а также возможные отклонения от прогнозируемых величин расходов для помещений административного назначения.

Страхование объектов оценки получены со слов заказчика

• **Расчет текущей стоимости объекта оценки** заключается в преобразовании величины прогнозируемого чистого дохода в стоимость имущества на дату оценки и выводится путем капитализации чистого операционного дохода (ЧОД) в первый год эксплуатации, что может быть представлено в виде формулы:

$$C \text{ дох.} = \text{ЧОД} : K \text{ кап.}$$

Площадь сдаваемых в аренду помещений равна общей площади оцениваемых помещений, так как в данных предложениях на сдачу в аренду объектов-аналогов арендодатель не разделял основные и вспомогательные площади и в практике сдачи объектов (зданий) в аренду, собственник сдает в аренду все здание, включая и вспомогательные площади, делая скидку на их наличие.

Расчет стоимости объектов недвижимости доходным подходом (Медвежьегорский район)

Наименование показателя, этапы оценки	Обозначение	Един. измерения	Здание цеха металлоконструкций	Здание автобусного цеха	Здание склада литер 15
Площадь сдаваемых в аренду помещений	S	м2	985	742	409,2
Арендная ставка в месяц	Ca	руб./кв.м	66	66	66
Количество месяцев	N		12	12	12
Потенциальный валовой годовой доход	ПВД	руб.	780 120	587 664	324 086
Потери, в том числе:					
от недозагрузки		%	0	0	0
от неуплаты		%	5	5	5
Стоимость потерь		руб.	39 006	29 383	16 204
Действительный валовой годовой доход	ДВД	руб.	741 114	558 281	307 882
Операционные расходы:	ОР				
Расходы на управление объектом	УИ	10%	74 111	55 828	30 788
Оплата аренды земельного участка	ЗУ	Руб.	0,0	0,0	0,0
Операционные и прочие издержки	ПИ	31,0%	229 745	173 067	95 443
Сумма операционных расходов	ОР	руб.	303 856	228 895	126 231
Чистый операционный годовой доход	ЧОД	руб.	437 258	329 386	181 651

Ставка капитализации	R	%	16,35%	16,35%	16,35%
Стоимость объекта оценки		руб.	2 674 360 или 2 674 000,0	2 014 593 или 2 015 000,0	1 111 015 или 1 111 000,0

Расчет стоимости объектов недвижимости доходным подходом (Медвежьегорский район)

Наименование показателя, этапы оценки	Обозначение	Един. измерения	Здание склада ГСМ	Здание сварочно-кузнечного цеха	Здание РМС цеха
Площадь сдаваемых в аренду помещений	S	м2	72,2	743,7	3379
Арендная ставка в месяц	Ca	руб./кв.м	136	66	66
Количество месяцев	N		12	12	12
Потенциальный валовой годовой доход	ПВД	руб.	117 830	589 010	2 676 168
Потери, в том числе:					
от недозагрузки		%	0	0	0
от неуплаты		%	5	5	5
Стоимость потерь		руб.	5 892	29 450	133 808
Действительный валовой годовой доход	ДВД	руб.	111 938	559 560	2 542 360
Операционные расходы:	ОР				
Расходы на управление объектом	УИ	10%	11 194	55 956	254 236
Оплата аренды земельного участка	ЗУ	Руб.	0,0	0,0	0,0
Операционные и прочие издержки	ПИ	31,0%	34 701	173 464	788 132
Сумма операционных расходов	ОР	руб.	45 895	229 420	1 042 368
Чистый операционный годовой доход	ЧОД	руб.	66 043	330 140	1 499 992
Ставка капитализации	R	%	16,35%	16,35%	16,35%
Стоимость объекта оценки		руб.	403 932 или 404 000,0	2 019 204 или 2 019 000,0	9 174 262 или 9 174 000,0

Расчет стоимости объектов недвижимости доходным подходом (Медвежьегорский район)

Наименование показателя, этапы оценки	Обозначение	Един. измерения	Здание конторы
Площадь сдаваемых в аренду помещений	S	м2	241,5
Арендная ставка в месяц	Ca	руб./кв.м	136
Количество месяцев	N		12
Потенциальный валовой годовой доход	ПВД	руб.	394 128
Потери, в том числе:			
от недозагрузки		%	0
от неуплаты		%	5
Стоимость потерь		руб.	19 706
Действительный валовой годовой доход	ДВД	руб.	374 422
Операционные расходы:	ОР		
Расходы на управление объектом	УИ	10%	37 442
Оплата аренды земельного участка	ЗУ	Руб.	0,0
Операционные и прочие издержки	ПИ	31,0%	116 071
Сумма операционных	ОР	руб.	153 513

расходов			
Чистый операционный годовой доход	ЧОД	руб.	220 909
Ставка капитализации	R	%	16,35%
Стоимость объекта оценки		руб.	1 351 125 или 1 351 000,0

Итоговое заключение о стоимости всех объектов оценки, рассчитанная на основании доходного подхода.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа рынка и расчетов, оценщик пришел к выводу, что стоимость объектов оценки, рассчитанная на основании доходного подхода, по состоянию на **08.07.2015 г.**, с учетом НДС, округленно до тысяч, составляет:

24 442 000,0 <i>(двадцать четыре миллиона четыреста сорок две тысячи) рублей.</i>		
<i>В том числе:</i>		
1	Здание склада литер 15	1 111 000,0
2	Здание разборно-моечного-сборного цеха	9 174 000,0
3	Здание автобусного цеха	2 015 000,0
4	Здание сварочно-кузнечного цеха	2 019 000,0
5	Здание склада ГСМ	404 000,0
6	Здание конторы	1 351 000,0
7	Здание цеха металлоконструкций	2 674 000,0
	ИТОГО:	24 442 000,0

• Стоимость объектов недвижимости, определенная доходным подходом будет использоваться в дальнейших расчетах, при согласовании результатов для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Определение рыночной стоимости объекта оценки было произведено с применением двух из трех существующих подходов к оценке недвижимости: доходным и затратным.

Расчеты с применением вышеуказанных подходов дали следующие результаты:

Объект оценки	Затратный подход	Доходный подход	в руб.
			Сравнительный подход
Здание склада, литер 15	2 771 000,0	1 111 000,0	-
Здание разборно-моечного-сборного цеха	19 974 000,0	9 174 000,0	-
Здание автобусного цеха	7 308 000,0	2 015 000,0	-
Здание сварочно-кузнечного цеха	3 393 000,0	2 019 000,0	-
Здание склада ГСМ	316 000,0	404 000,0	-
Здание конторы	767 000,0	1 351 000,0	-
Здание цеха (литер19) металлоконструкций	8 013 000,0	2 674 000,0	-

Целью сведения результатов, использованных подходов, является выведение единой стоимостной оценки посредством анализа преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов.

В работах д-ра наук, профессора Е.С. Озерова введено концептуальное понятие *аксиомы теории оценки*: принятие без доказательства утверждения о том, что значение рыночной стоимости объекта недвижимости, определяемое всеми тремя подходами (при точном выполнении принципов и процедур на базе достаточно полной информации), должны быть равны между собой. Обоснование аксиомы строится на том, что, определяя рыночную стоимость как «наиболее

вероятную цену», которая будет уплачена в гипотетической сделке, оценщик моделирует *соглашение* типичных продавца (затратный подход) и покупателя (доходный подход). В силу этого вероятная цена сделки должна быть равна рыночной стоимости, рассчитанной в рамках как затратного, так доходного подходов (ведь покупатель и продавец в моделируемой сделке договорились), а ориентиром для наиболее вероятной цены служит показатель, найденный сравнительным подходом. С учетом погрешностей подходов, очевидно, что аксиома реализуется в пределах доверительных интервалов для результатов разных подходов, при этом недостатки приближенного характера аксиомы «поправляются» согласованием результатов с учетом степени достоверности каждого из них.

Согласование результатов двух подходов осуществляем на основе пяти простых свойств:

- Полнота информации;
- Достоверность информации;
- Учет тенденции рыночной ситуации;
- Учет влияния рисков;
- Учет местоположения.

Экспертная оценка простых свойств проведена по десятибалльной шкале.

Оценка простых свойств.

Свойство «Полнота информации». Это свойство характеризует наличие всех параметров необходимых для реализации выбранного подхода, и метода расчета.

Свойство «Достоверность информации». Это свойство показывает уверенность оценщика в имеющихся данных, наличие исходных документов содержащих данные, минимальное число посредников при передаче информации.

Свойство «Учет тенденции рыночной ситуации». Это свойство характеризует наличие в методе расчета параметров коррелирующих с законами спроса и предложения с течением времени.

Свойство «Учет влияния рисков» Это свойство характеризует наличие в методе расчета параметров страхующих возможность несовпадения прогнозируемых действий и событий с реально произошедшими.

Свойство «Учет местоположения» Это свойство отражает специфику самого понятия недвижимость, местоположение вносит довольно ощутимый вклад в стоимость недвижимости.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 10

показатели	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	8	2	-
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	8	2	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	8	2	-
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	4	6	-
Допущения, принятые в расчетах	4	6	-
Полнота информации	7	3	-
ИТОГО	39	21	-
Количество показателей	6	6	-
ИТОГО вес. коэффициент	0,65	0,35	-

Окончательная рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается как сумма произведений результатов по каждому подходу на соответствующие весовые коэффициенты, это можно рассчитать по формуле:

$$C = C1 \times Q1 + C2 \times Q2 + C3 \times Q3 \quad \text{где,}$$

C1,C2,C3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами, руб.;

Q1,Q2,Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно, в долях ед.;

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание склада литер 15			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	1 111 000,0	0,65	722 150,0
Затратный	2 771 000,0	0,35	969 850,0
ИТОГО:			1 692 000,0 или 1 692 000,0

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание автобусного цеха			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	2 015 000,0	0,65	1 309 750,0
Затратный	7 308 000,0	0,35	2 557 800,0
ИТОГО:			3 867 550,0 или 3 868 000,0

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание РМС цеха			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	9 174 000,0	0,65	5 963 100,0
Затратный	19 974 000,0	0,35	6 990 900,0
ИТОГО:			12 954 000,0 или 12 954 000,0

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание сварочно-кузнечного цеха			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	2 019 000,0	0,65	1 312 350,0
Затратный	3 393 000,0	0,35	1 187 550,0
ИТОГО:			2 499 900,0 или 2 500 000,0

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание ГСМ			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	404 000,0	0,65	262 600,0
Затратный	316 000,0	0,35	110 600,0
ИТОГО:			373 200,0 или 373 000,0

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание конторы			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	1 351 000,0	0,65	878 150,0
Затратный	767 000,0	0,35	268 450,0

ИТОГО:			1 146 600,0 или 1 147 000,0
--------	--	--	------------------------------------

Подход	Стоимость	Вес (д.ед.)	Доля с учетом веса, руб.
Здание цеха металлоконструкций			
Сравнительный	0,0	0,0	0,0
Доходный	2 674 000,0	0,65	1 738 100,0
Затратный	8 012 000,0	0,35	2 804 550,0
ИТОГО:			4 542 650,0 или 4 543 000,0

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего оценочного анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Медвежьегорский район:	
Здание склада, литер 15	1 692 000,0
Здание разборно-моечного-сборного цеха	12 954 000,0
Здание автобусного цеха	3 868 000,0
Здание сварочно-кузнечного цеха	2 500 000,0
Здание склада ГСМ	373 000,0
Здание конторы	1 147 000,0
Здание цеха (литер19) металлоконструкций	4 543 000,0
ИТОГО:	27 077 000,0

14.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВСЕГО ИМУЩЕСТВА

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего оценочного анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Определение рыночной стоимости объекта оценки было произведено с применением трех существующих подходов к оценке недвижимости: затратным, доходным и сравнительным.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы к оценке и, используемые в рамках конкретного подхода, методы сравниваются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения продавца и покупателя;
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ;
3. Способность учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег;

Вышеуказанным критериям в рамках настоящего исследования наиболее соответствует доходный и сравнительный подходы, которым придается наибольший весовой коэффициент.

На основании всего изложенного оценщик пришел к заключению:

Рыночная стоимость производственного комплекса (объекты недвижимости), расположенных по адресу: РК, г. Медвежьегорск, ул. Заводская, 23, по состоянию на 08 июля 2015 года составляет:

27 077 000,0

(двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч) рублей,

С учетом налога на добавленную стоимость (НДС)

В том числе:

Наименование:	Стоимость, руб.
---------------	-----------------

Здание склада, литер 15 общей площадью 409,2 кв. м,	1 692 000,0
Здание разборно-моющего-сборного цеха общей площадью 3379,0 кв. м,	12 954 000,0
Здание автобусного цеха общей площадью 742,0 кв. м	3 868 000,0
Здание сварочно-кузнечного цеха общей площадью 743,7 кв. м,;	2 500 000,0
Здание склада ГСМ общей площадью 72,2 кв. м,;	373 000,0
Здание конторы общей площадью 241,5 кв. м,;	1 147 000,0
Здание цеха металлоконструкций общей площадью 985 кв. м,;	4 543 000,0
ВСЕГО:	27 077 000,0

оценщик,



С.И. Картавенко

директор ООО «Петро Оценка»



С.И. Картавенко



15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1.
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
4. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 143-ФЗ от 14.11.02 г.
5. Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, № 2, № 3), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256, № 255, № 254.
6. Свод стандартов СРО (НП АРМО)
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.
8. Постановление Председателя правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15.07.1998 г № 457
9. Российский статистический ежегодник. Госкомстат России. Официальное издание – 2015
10. Социально-экономическое положение Р Ф за 2015 год. - Госкомстат РФ, Карелия 2015
11. Социально-экономическое положение городов и районов. – Карелия, 2015
12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М., 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб, 1997.
15. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. – М: Инфра, 1997.
16. Крутик А.Б., Горенбургов М.А. Экономика недвижимости.- Санкт-Петербург, 2000

ПРИЛОЖЕНИЕ

