



НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости имущества,
принадлежащего ОАО «Строительно-монтажный
трест № 1»

№ 107 – ПО – 2015

Заказчик: ОАО «СМТ № 1»
ОГРН 1022900507596

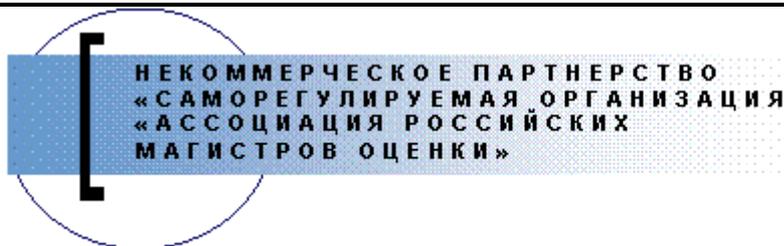
Оценщики: *Раковский В.И.*
Торицын М.Ю.

**Место нахождения
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22
САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления
стоимости:** 10 декабря 2015 г.

**Дата составления
отчета:** 12 февраля 2016 г.

г. Архангельск
2015



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. (8182) 21-61-29

12 февраля 2016 г.

№ 107-ПО-2015

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 107 от 10.12.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости, в том числе здания, сооружения и помещения – 18 позиций и земельные участки – 7 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция, принадлежащего ОАО «Строительно-монтажный трест № 1».

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества.

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

Оценка объекта произведена по состоянию на 10 декабря 2015 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, 7, 10, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299, 611 и 328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО».

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

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ОАО «Строительно-монтажный трест № 1», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на дату оценки (без учёта НДС):

104 299 000 рублей

(Сто четыре миллиона двести девяносто девять тысяч рублей)

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

**С уважением,
оценщики**

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1. Применяемые стандарты	13
5.2. Применяемые официальные документы	13
5.3. Термины и определения	14
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
6.1. Права на оцениваемые объекты	18
6.2. Описание объектов оценки	18
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	61
7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2015 г.....	61
7.2 Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2015 г.....	64
8. ОБЗОРЫ РЫНКА	65
8.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости	65
8.2. Обзор рынка недвижимости в г. Архангельск	69
8.2. Обзор рынка транспортных средств и самоходной техники.....	85
<i>Обзор рынка легковых транспортных средств</i>	85
<i>Обзор рынка грузовых транспортных средств</i>	86
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	89
9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств и самоходной техники	91
10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	92
10.1 Затратный подход при оценке недвижимости	92
10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости.....	96
10.3 Доходный подход при оценке недвижимости.....	97
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	98
11.1 Затратный подход.....	98
11.1.1 Расчет стоимости земельного участка	98
11.1.2 Расчет стоимости улучшений	118
11.2 Сравнительный подход	123
11.3 Доходный подход	173
12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ	174
12.1 Затратный подход.....	174
12.2 Сравнительный подход	176
12.3 Доходный подход	176
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ	177
13.1 Затратный подход.....	177
13.2 Сравнительный подход при определении стоимости транспортных средств и самоходной техники.....	183
13.3 Доходный подход	200
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	201
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	208
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	209
ПРИЛОЖЕНИЯ	210

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 107 от 10.12.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости, в том числе здания, сооружения и помещения – 18 позиций и земельные участки – 7 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция, принадлежащего ОАО «Строительно-монтажный трест № 1».

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Вид Объектов оценки	Объекты недвижимости, в том числе: Здания, сооружения и помещения – 18 позиций, Земельные участки – 7 позиций; Транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 107-ПО-2015 от 12 февраля 2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 107 от 10.12.2015 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Объекты недвижимости, в том числе: Здания, сооружения и помещения – 18 позиций, Земельные участки – 7 позиций; 2. Транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция. Описание объектов оценки представлено в разделе 6.
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Собственность
Наличие у Объекта обременений	Отсутствуют
Правообладатель объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	10.12.2015 г.
Период проведения работ по оценке	с 10.12.2015 г. по 12.02.2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	10.12.2015 г., время осмотра 12:30.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо)	Балансовая стоимость объектов оценки приведена в таблицах 1.2-1.3 согласно инвентаризационным описям (см. приложение к Отчету).
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9) Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости
Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, транспортных средств и самоходной техники – таблице 1.3.	

Таблица 1.2 - Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

№	Объект	Стоимость по подходам, руб.			Стоимость объекта оценки округлённо без учёта НДС, руб.
		затратный	сравнительный	доходный	
1	Нежилое помещение 1710,4 кв.м. по адресу: ул. Тимме, 26 (здание конторы за исключением 1-го и 2-го этажа, техподполья (исключены помещения: 3этаж: №№1,1а, 2-17, 17а, 18, 18а, 19-21, 21а, 22, 22а – 419,9кв.м; 4этаж: №№1, 1а, 2, 2а, 3-7, 7а, 8-13, 13а, 14, 14а,14б, 15-18, 18а,19-21, 21а, 22, 22а)	0	0	0	0
2	Нежилое помещение 418,4 кв.м по адресу: ул.Тимме, 26	не применялся	17 685 000	не применялся	17 685 000
3	Гараж 54 кв.м по адресу: ул.Бадигина, 20 корп.1	не применялся	352 000	не применялся	352 000
4	Производственное здание 3018,2 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 9 стр.1	49 173 000	26 188 000	не применялся	26 188 000
5	Квартира 64,4 кв.м по адресу: ул.Гагарина, 41 кв.2	не применялся	176 000	не применялся	176 000
6	Здание склада цемента 145,1 кв.м по адресу: Талажское шоссе,23 корп.1стр.6	695 000	не применялся	не применялся	695 000
7	Железнодорожный путь длина 136,9 м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	1 085 000	не применялся	не применялся	1 085 000
8	Здание трансформаторной подстанции 36,5 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.5	1 044 000	не применялся	не применялся	1 044 000
9	Здание бытовых помещений 145,9 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.2	2 080 000	не применялся	не применялся	2 080 000
10	Здание склада песка с галереей 279,1 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.1	5 767 000	не применялся	не применялся	5 767 000

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

11	Здание растворного узла с галереей 625,5 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.4	108 000	не применялся	не применялся	108 000
12	Здание цеха гашения извести 959,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	10 351 000	7 608 000	не применялся	8 980 000
13	Производственно-бытовое помещение 226,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.3	2 839 000	2 290 000	не применялся	2 565 000
14	Квартира 40,5 кв.м по адресу: ул.Гагарина, 41 кв.6	не применялся	110 000	не применялся	110 000
15	Нежилое помещение 38,1 кв.м по адресу: пр.Бадигина, 20 корп.1 пом.61,62	не применялся	658 000	не применялся	658 000
16	Земельный участок 12183 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	не применялся	2 802 000	не применялся	2 802 000
17	Канализационно-насосная станция 89,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 9	2 950 000	не применялся	не применялся	2 950 000
18	Пожарный водоем 113 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 9	1 620 000	не применялся	не применялся	1 620 000
19	Склад ГСМ 156,3 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 9	1 102 000	не применялся	не применялся	1 102 000
20	Земельный участок 444 кв.м по адресу : Талажское шоссе	не применялся	133 000	не применялся	133 000
21	Земельный участок 347 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	108 000	не применялся	108 000
22	Земельный участок 1024 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	297 000	не применялся	297 000
23	Земельный участок 190 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	63 000	не применялся	63 000
24	Земельный участок 3421 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	889 000	не применялся	889 000
25	Земельный участок 1387 кв.м по адресу: Гагарина, 43	не применялся	5 728 000	не применялся	5 728 000
	ИТОГО				83 185 000

Таблица 1.3 – Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость с учетом НДС по подходу, руб.			Рыночная стоимость на дату оценки округленно с НДС, руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без НДС округленно, руб.
				Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	BC-28	C755HC 29	2003	Не применялся	800 000	Не применялся	800 000	122 000	678 000
2	Спецавтовышка BC-28 КАМАЗ 532150 (шасси к BC-28)								
3	КС 45717К-1	C800УХ 29	2005	2 413 000	2 342 500	Не применялся	2 378 000	363 000	2 015 000
4	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)								
5	КС 45717К-1	C948КА 29	2003	1 809 750	2 047 500	Не применялся	1 929 000	294 000	1 635 000
6	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)								
7	КС 55729-2	E317CE 29	2005	2 470 000	Не применялся	Не применялся	2 470 000	377 000	2 093 000
8	Автокран 55729 32 т (шасси к КС 55729-2)								
9	ЦС-2784KV-810 2S	E338ТВ 29	2007	1 320 500	Не применялся	Не применялся	1 321 000	202 000	1 119 000
10	Кран-манипулятор КАМАЗ 2784 KV (шасси к ЦС-2784KV-810 2S)								
11	КБ-403 А зав.№ 1664	10554	1986	Не применялся	1 250 000	Не применялся	1 250 000	191 000	1 059 000
12	КБ-309ХЛ зав.№ 2288	7201	1991	Не применялся	675 000	Не применялся	675 000	103 000	572 000
13	Кран башенный СК-3861 зав.№ 254	10353	1991	Не применялся	513 283	Не применялся	513 000	78 000	435 000
14	РДК-25-зав.№ 6068	29АК1927	1983	Не применялся	748 175	Не применялся	748 000	114 000	634 000
15	Кран гусеничный РДК-25-1 (шасси к РДК-25-зав.№ 6068)								
16	КАМАЗ 53215-бортовая	29 НР 897288	1999	Не применялся	343 333	Не применялся	343 000	52 000	291 000
17	Погрузчик АМКОДОР-333	29АК3993	2006	860 700	925 000	Не применялся	893 000	136 000	757 000
18	Погрузчик АМКОДОР-333В	29АК9423	2008	1 004 150	925 000	Не применялся	965 000	147 000	818 000

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

19	Экскаватор ЭО4225	29АК8583	2004	Не применялся	701 784 ¹	Не применялся	702 000	107 000	595 000
20	КАМАЗ 55111С самосвал	К002КМ 29	2004	Не применялся	378 405	Не применялся	378 000	58 000	320 000
21	Автобетоносмеситель СБ-92	Е978ОС 29	2007	Не применялся	925 000	Не применялся	925 000	141 000	784 000
22	Автобетоносмеситель СБ-92	Е572НР 29	2006	Не применялся	837 500	Не применялся	838 000	128 000	710 000
23	Автобетоносмеситель СБ-92	В902ОМ 29	2000	Не применялся	370 000	Не применялся	370 000	56 000	314 000
24	Экскаватор ЕК-18	29АА1483	2005	Не применялся	960 500 ²	Не применялся	961 000	147 000	814 000
25	Сваябойный агрегат СП-49	29АА1484	2005	Не применялся	1 626 000 ³	Не применялся	1 626 000	248 000	1 378 000
26	Каток ДУ-47Б	29АР3090	2000	Не применялся	222 826	Не применялся	223 000	34 000	189 000
27	Каток ДУ-97	29АА6459	2011	934 325	846 667	Не применялся	890 000	136 000	754 000
28	Самосвал 55111	Е005ВН 29	2005	Не применялся	408 846	Не применялся	409 000	62 000	347 000
29	Тягач КАМАЗ 64600	К444НХ 29	2006	Не применялся	590 000	Не применялся	590 000	90 000	500 000
30	Тягач КАМАЗ 64600	К800ХУ 29	2004	Не применялся	330 000	Не применялся	330 000	50 000	280 000
31	П/прицеп 93271-А	АО 1310 29	2006	Не применялся	152 391	Не применялся	152 000	23 000	129 000
32	П/прицеп 93271-А	АВ 6896 29	2004	Не применялся	97 754	Не применялся	98 000	15 000	83 000
33	П/прицеп 9939 ВА	АС 4432 29	2004	Не применялся	489 500	Не применялся	490 000	75 000	415 000
34	Прицеп 83551	АВ 0304 29	1992	Не применялся	49 667	Не применялся	50 000	8 000	42 000
35	Бензовоз ГАЗ 473897	Е300АМ 29	2005	Не применялся	553 231	Не применялся	553 000	84 000	469 000
36	Автобус ПАЗ 32054	Е277КА 29	2006	Не применялся	258 000	Не применялся	258 000	39 000	219 000

¹ Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

² Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

³ Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

37	Грузовой УАЗ-3303	В983РУ 29	2001	Не применялся	115 278	Не применялся	115 000	18 000	97 000
38	Газель грузовая 28115 К	Е946НС 29	2006	Не применялся	210 625	Не применялся	211 000	32 000	179 000
39	Грузопассажирский УАЗ	Н690ВВ 29	2007	Не применялся	121 486	Не применялся	121 000	18 000	103 000
40	Грузопассажирский Соболь	Е684АМ 29	2005	171 450	176 082	Не применялся	174 000	27 000	147 000
41	Шевроле Эпика	К503РУ 29	2012	Не применялся	165 000	Не применялся	165 000	25 000	140 000
	ИТОГО								21 114 000

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости, в том числе: Здания, сооружения и помещения – 18 позиций, Земельные участки – 7 позиций; Транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция.
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Объекты недвижимости, в том числе: Здания, сооружения и помещения – 18 позиций, Земельные участки – 7 позиций; 2. Транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция. Описание объектов оценки представлено в разделе 6.
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Правообладатель объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи
Осмотр объекта оценки	дата осмотра - 10.12.2015.
Дата оценки	10 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки	с 10 декабря 2015 г. по 12 февраля 2016 г.
Основание для оценки:	Договор № 107 от 10.12.2015 г.
Дата составления отчета	12 февраля 2016 г.
Порядковый номер отчета	№ 107-ПО-2015
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.</p> <p>9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.</p> <p>10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.</p> <p>11. Земельные участки оцениваются как условно свободные</p>	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1» в лице конкурсного управляющего Елисеевой Н. П.
Сокращенное наименование заказчика	ОАО «СМТ № 1»
ОГРН	1022900507596
Дата присвоения ОГРН	25.07.2002г.
Юридический (фактический) адрес:	163051, Архангельская область, г. Архангельск, ул. Тимме, д. 26

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

Сведения об оценщиках	
Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г. Выписка №10-02/16 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 03 февраля 2016 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1222/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 22337, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 29.01.2016 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64	
Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №11-02/16 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 03 февраля 2016 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1223/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 22338, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 29.01.2016 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58	
Место нахождения оценщиков	163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29
Сведения о привлекаемых специалистах и организациях	Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.

10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

11. Земельные участки оцениваются как условно свободные

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 г. N 297;
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 г. N 298;
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 г. N 299;
4. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
5. ФСО-10: Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" от 01.06.2015 № 328;
6. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008;
7. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008.

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3, -7, -10) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

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

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

Стандарт НП «АРМО» «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ», а также Стандарт НП «АРМО» ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008 разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

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

5.3. Термины и определения

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

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

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение **права собственности** на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением

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

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

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

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

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

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

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

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

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

1. [Справка о характеристиках объектов оценки от 10.12.2015 г.](#)
2. Решение Арбитражного суда Архангельской области по делу № А05-15814/2014 от 24 августа 2015 года г. Архангельск о признании ОАО «Строительно-монтажный трест № 1» несостоятельным (банкротом), открытии в отношении него конкурсного производства сроком на пять месяцев, а также о назначении конкурсным управляющим Елисееву Надежду Павловну.
3. Инвентаризационная опись № 1/у объектов недвижимости от 18.11.2015 г.;
4. Инвентаризационная опись 2 транспортных средств и самоходных строительных машин от 18.11.2015 г.;
5. Инвентаризационная опись 2/испр транспортных средств и самоходных строительных машин от 09.02.2016 г.;
6. Свидетельства о праве собственности на здания и сооружения в количестве 15 штук.
7. Свидетельства о праве собственности на земельные участки в количестве 1 штука.
8. Технические паспорта зданий и сооружений в количестве 15 штук.
9. Кадастровые паспорта на здания и сооружения в количестве 7 штук.
10. Кадастровые паспорта земельных участков в количестве 8 штук.
11. Кадастровые справки в количестве 6 штук.
12. Выписки из ЕГРП в количестве 6 штук.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Права на оцениваемые объекты

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

При оценке определяется рыночная стоимость имущества: здания, сооружения и помещения – 18 позиций и земельные участки – 7 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 41 позиция, принадлежащего ОАО «Строительно-монтажный трест № 1».. Права на оцениваемое имущество – собственность.

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

6.2. Описание объектов оценки

6.2.1 Земельные участки

Таблица 6.1 – Описание земельного участка общей площадью 12183 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:168
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

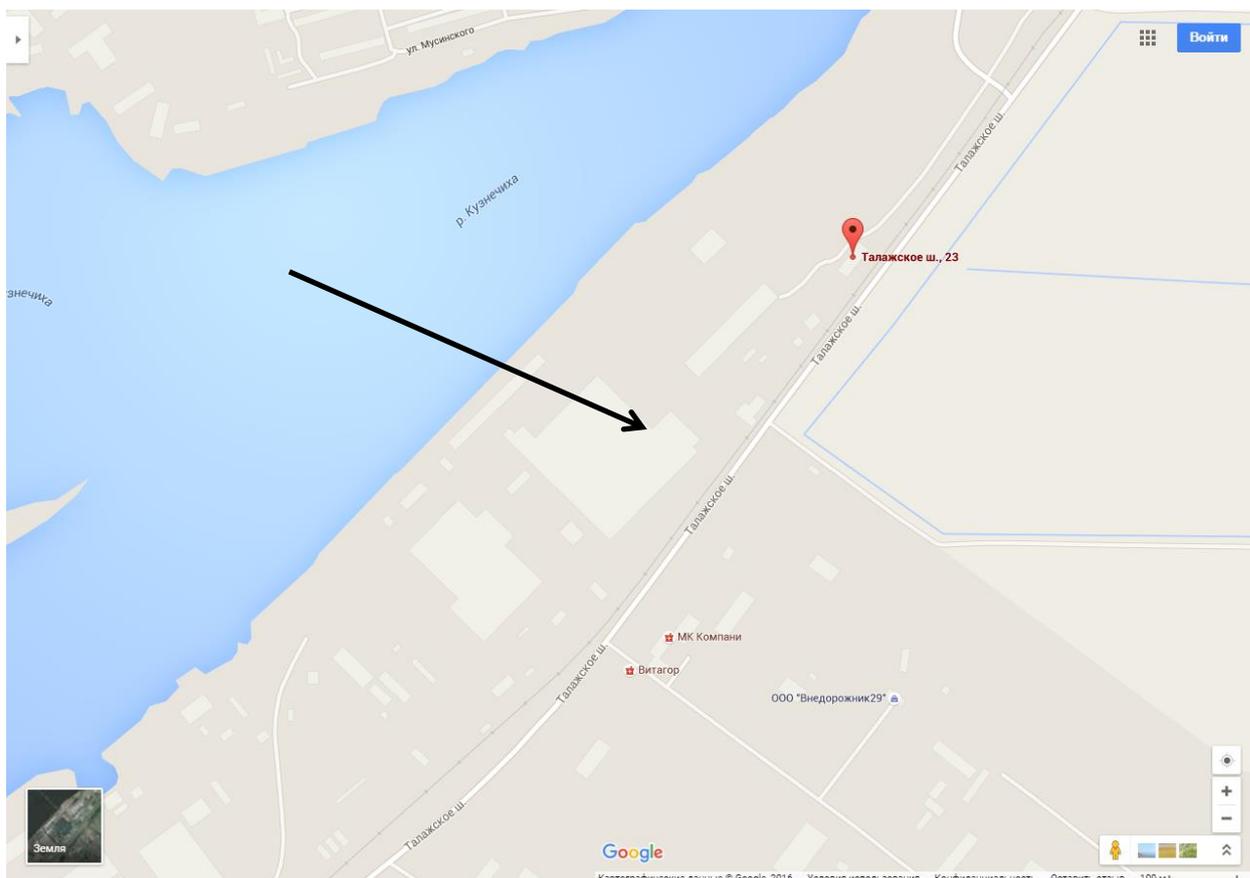


Рисунок 6.1. Местоположение земельного участка

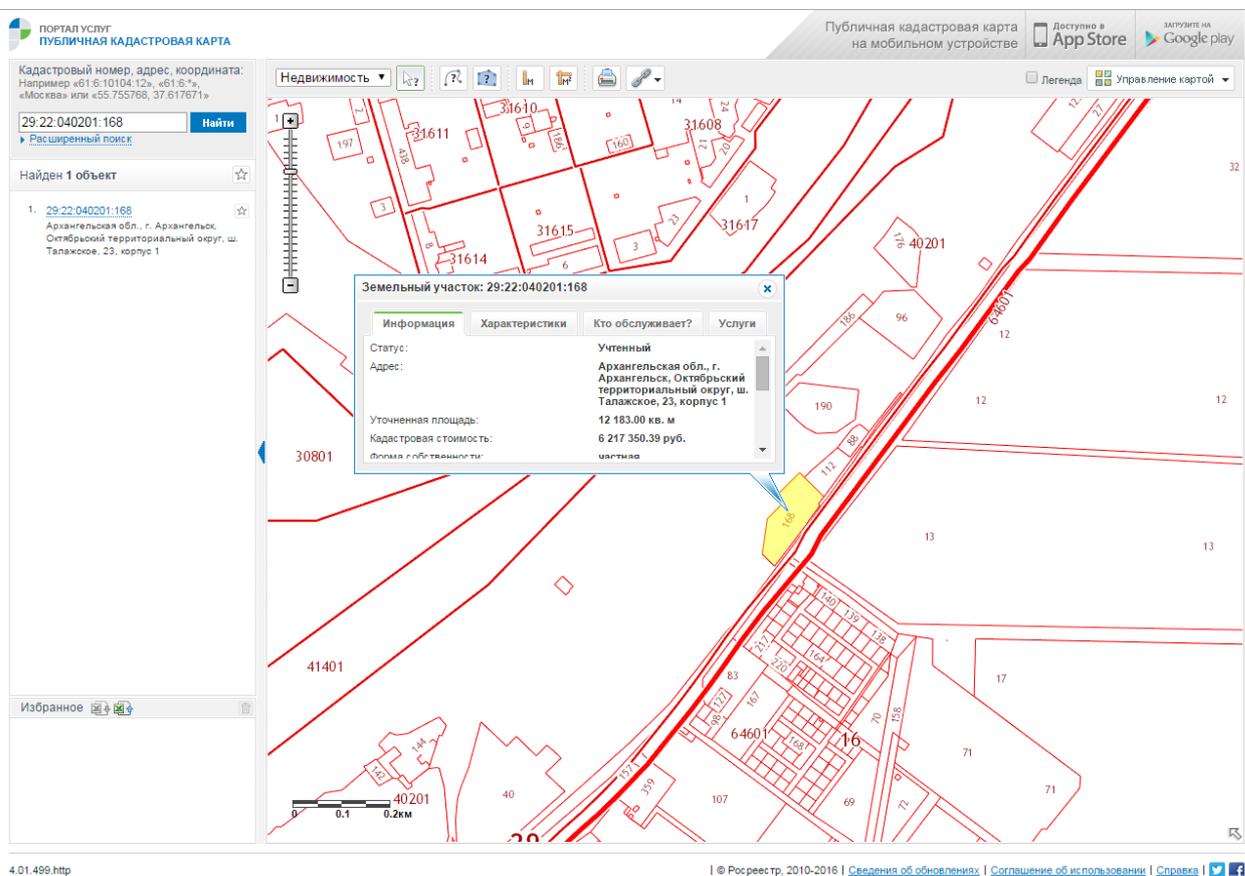


Рисунок 6.2. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.2 – Описание земельного участка общей площадью 444 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:1241
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

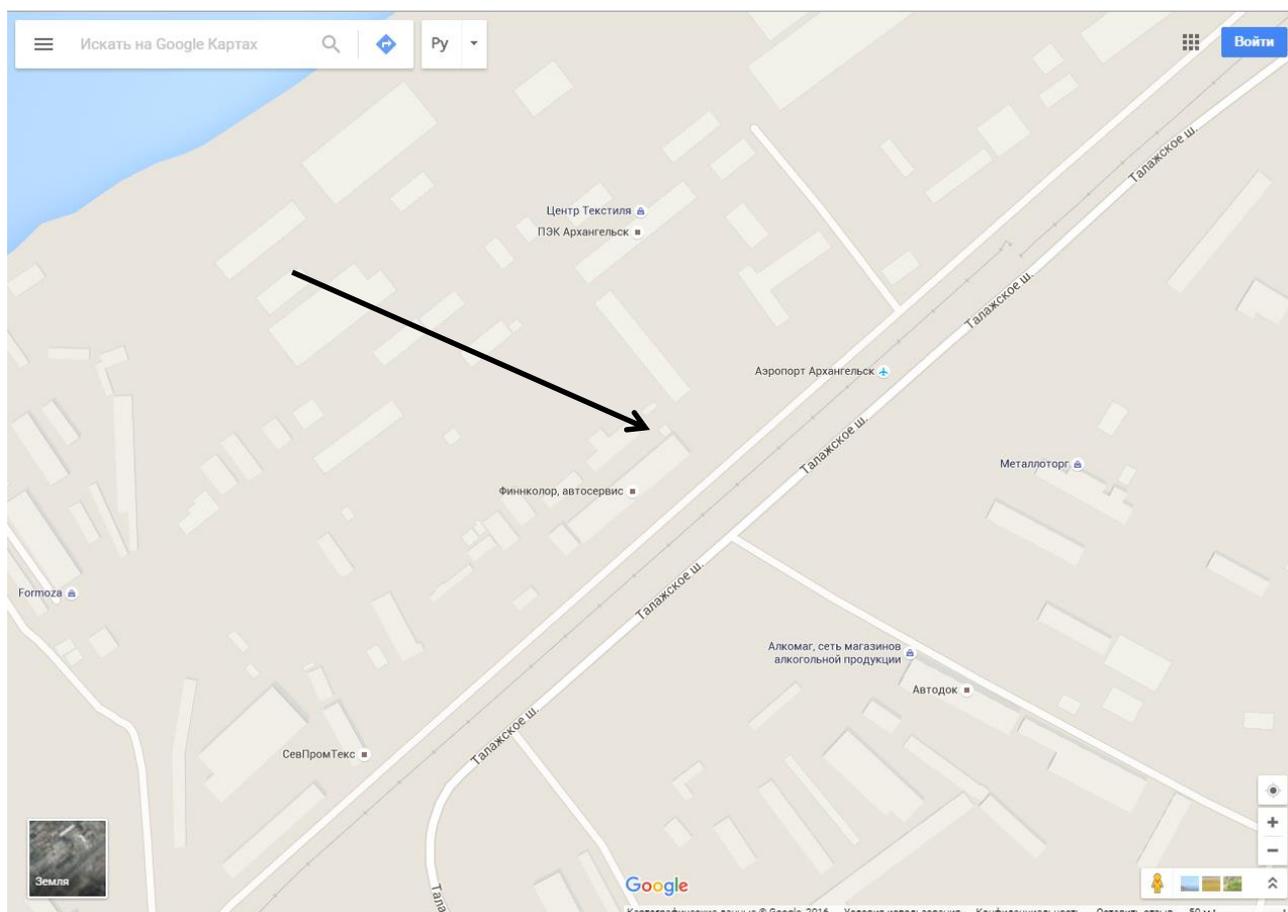


Рисунок 6.3. Местоположение земельного участка

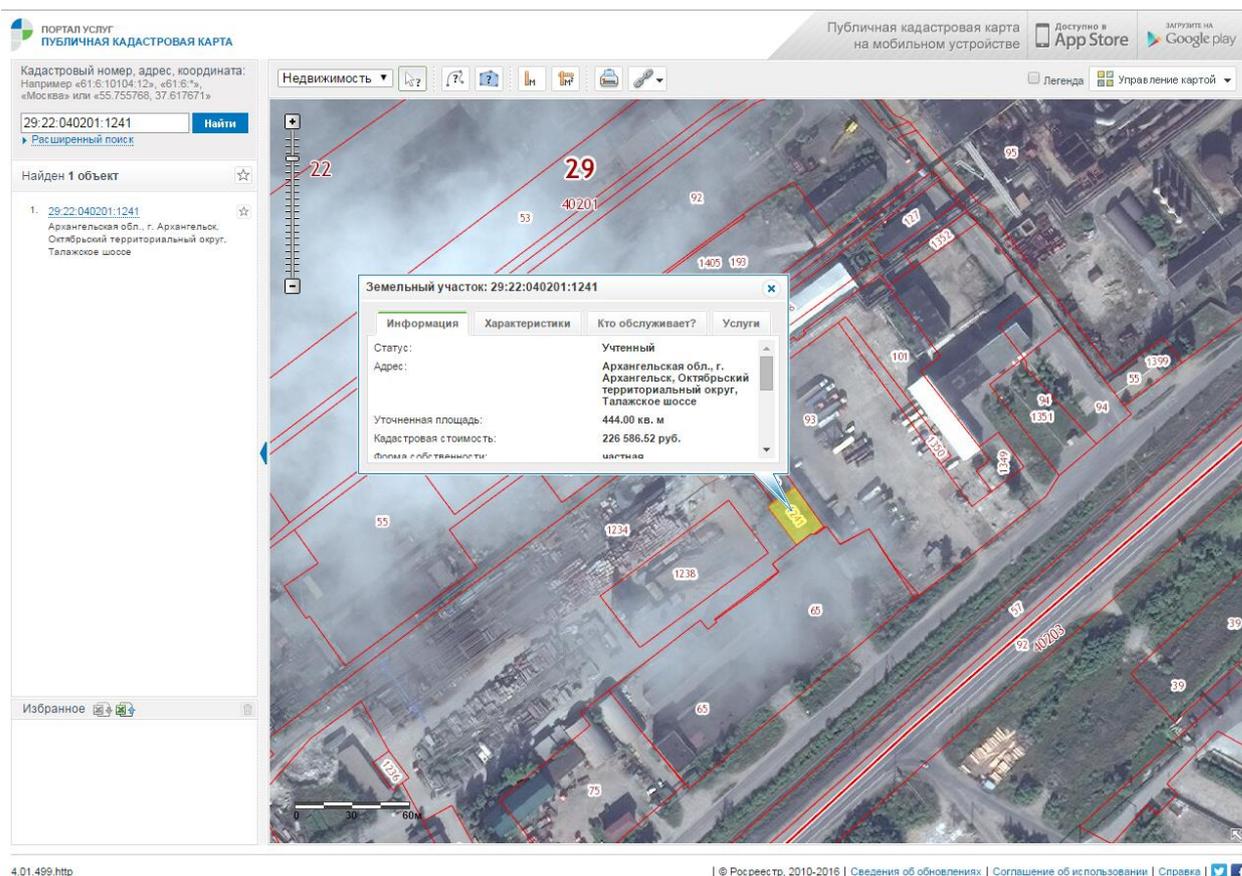


Рисунок 6.4. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.3 – Описание земельного участка общей площадью 347 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:1240
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

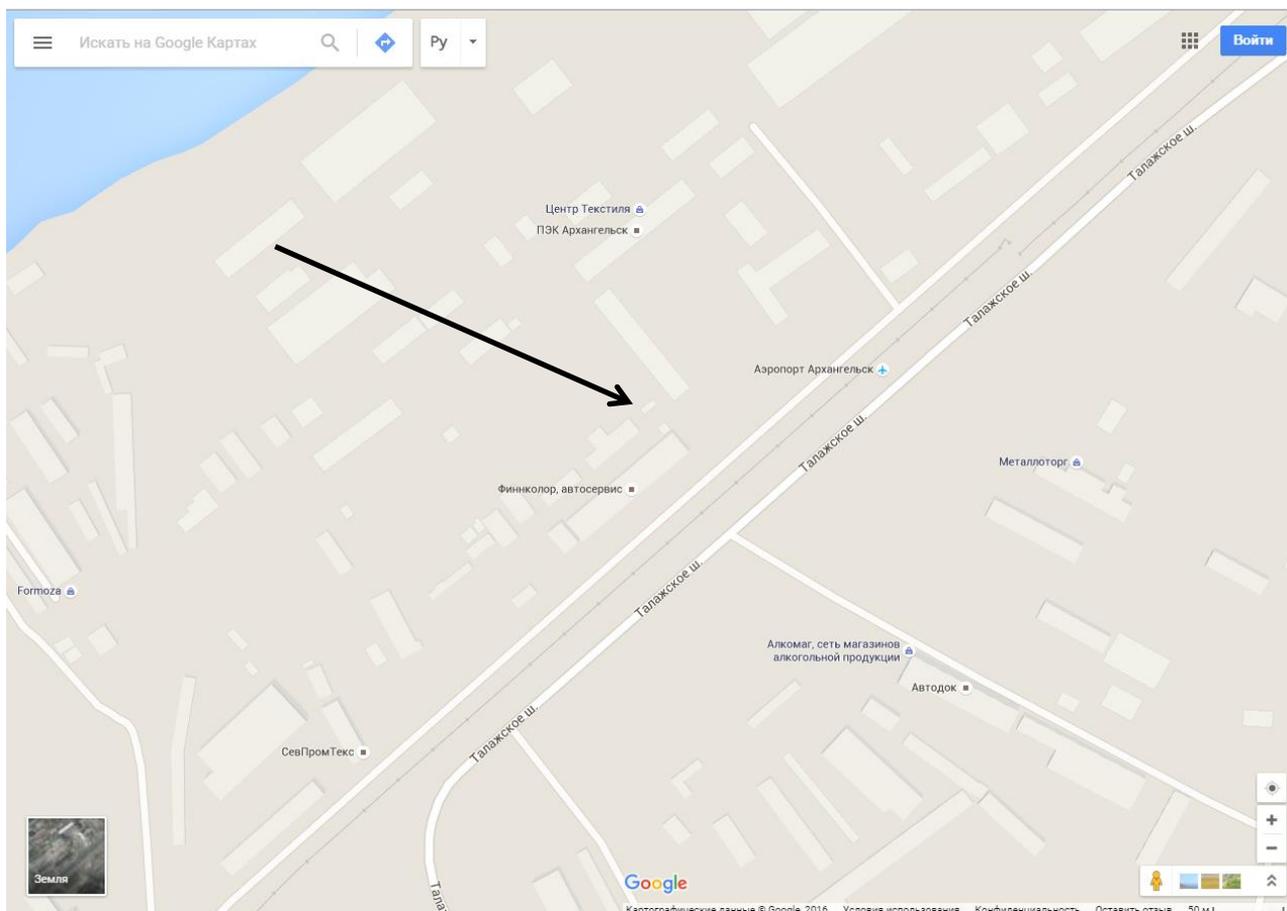


Рисунок 6.5. Местоположение земельного участка

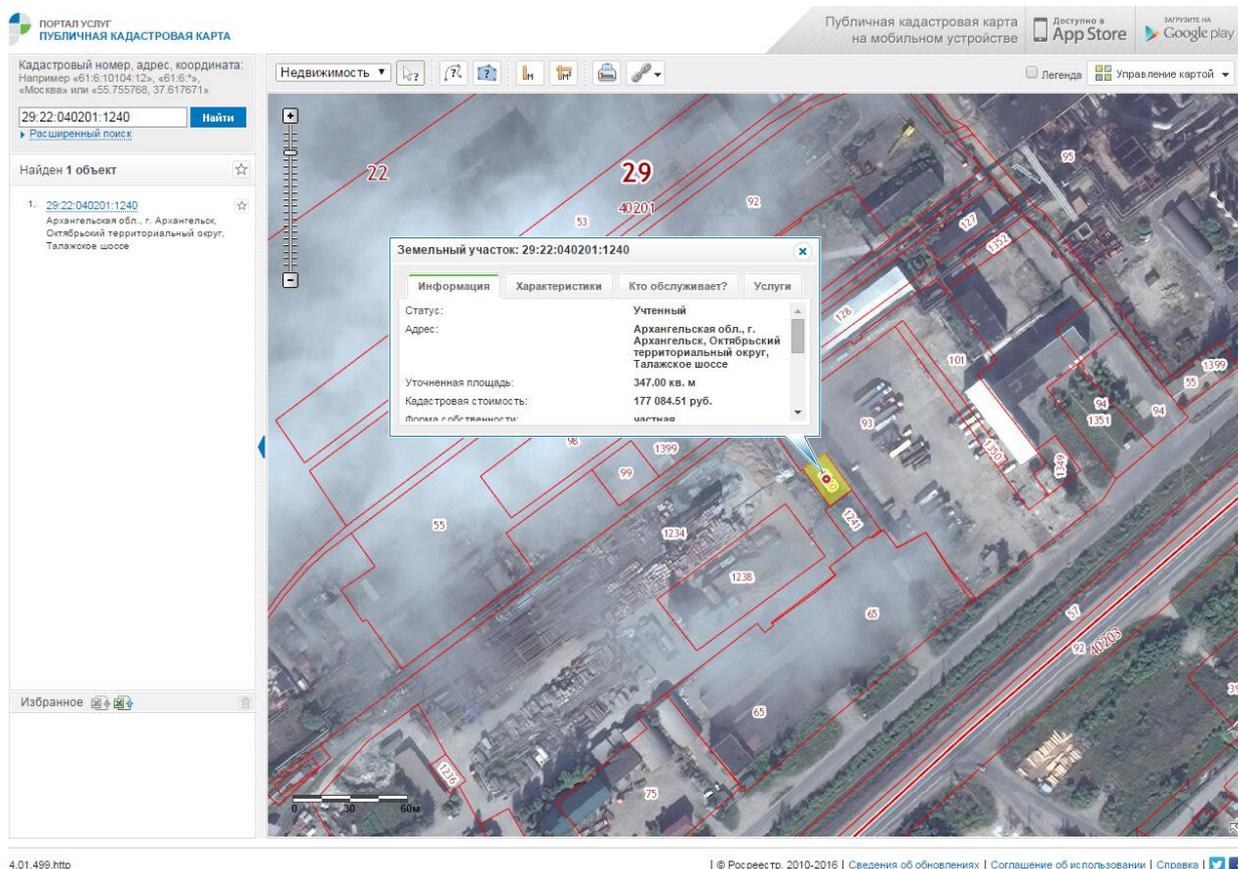


Рисунок 6.6. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.4 – Описание земельного участка общей площадью 1024 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:1237
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

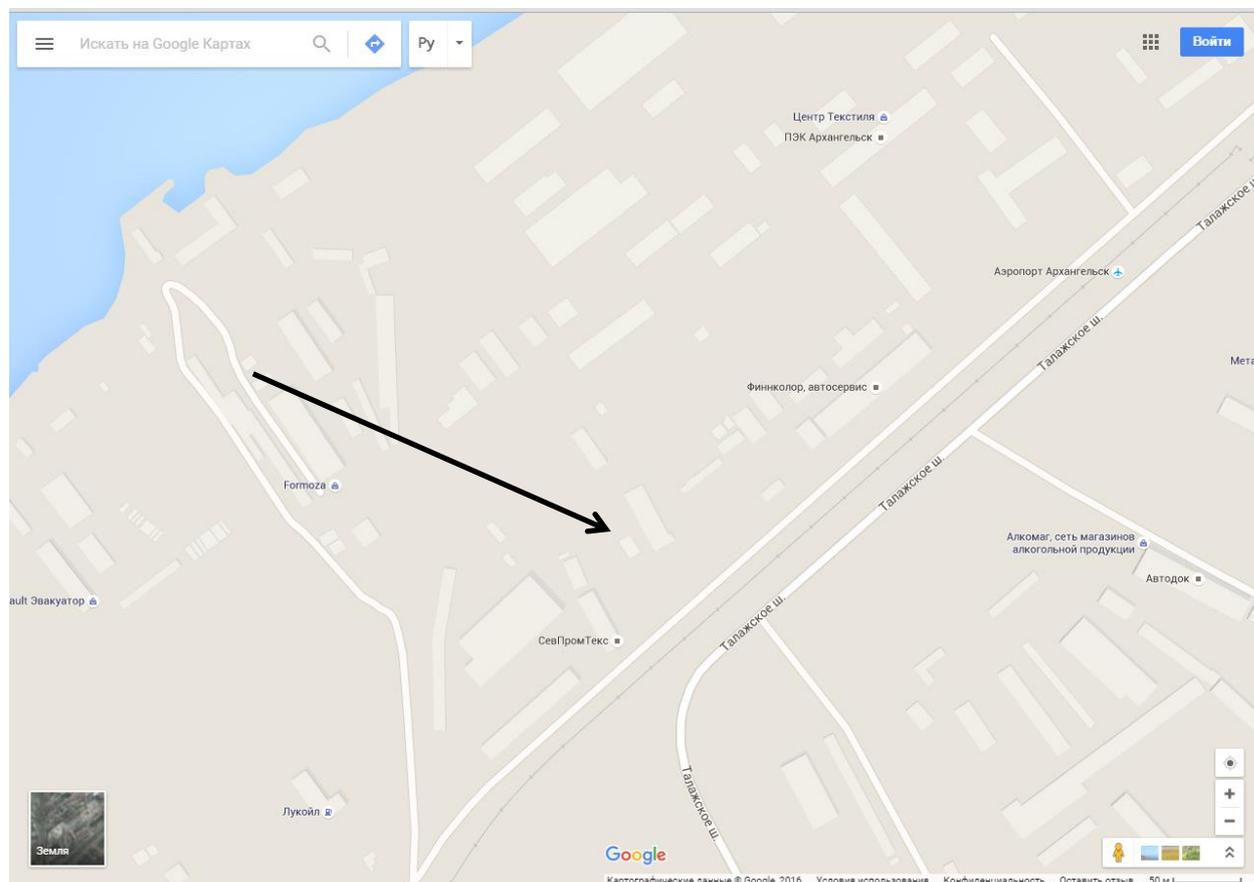


Рисунок 6.7. Местоположение земельного участка

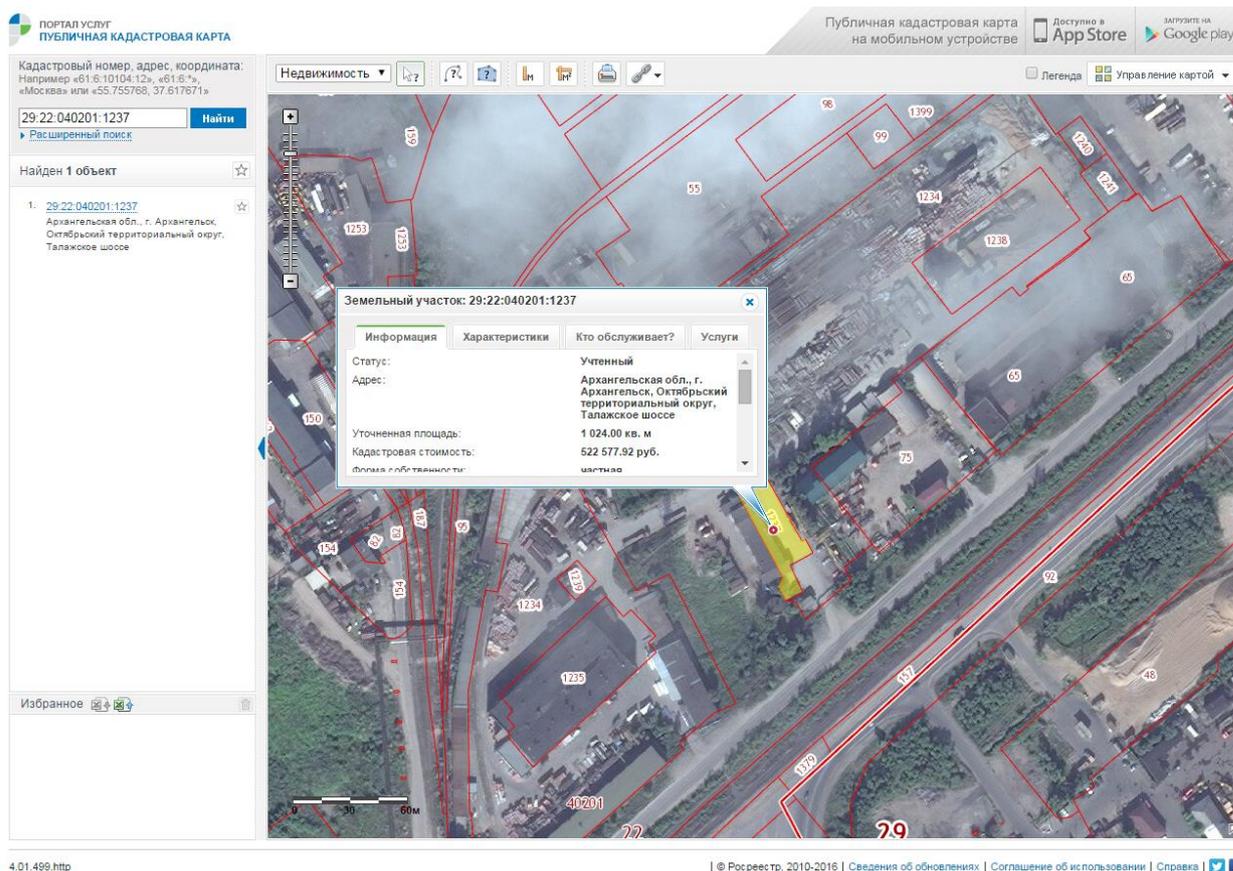


Рисунок 6.8. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.5 – Описание земельного участка общей площадью 190 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:1236
Категория земель	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование

Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

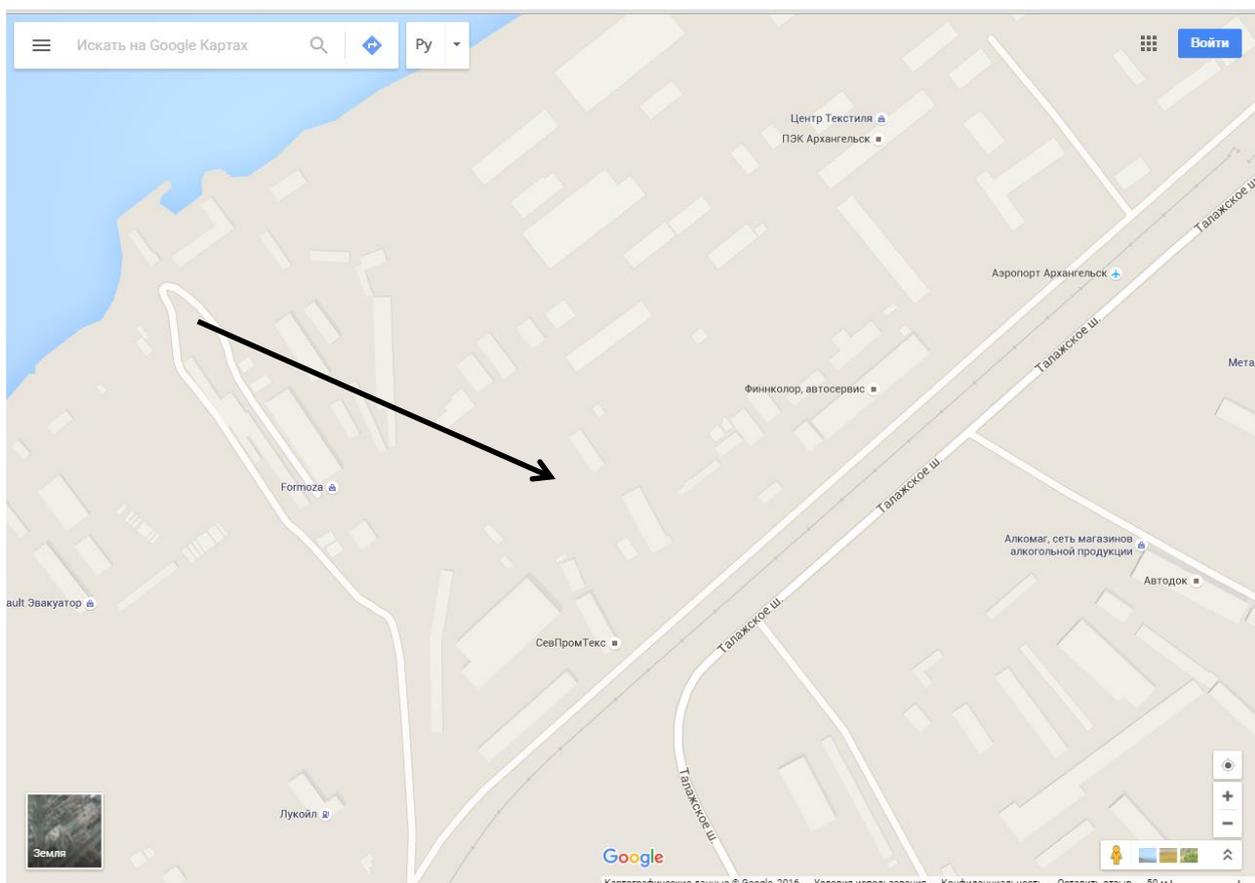


Рисунок 6.9. Местоположение земельного участка

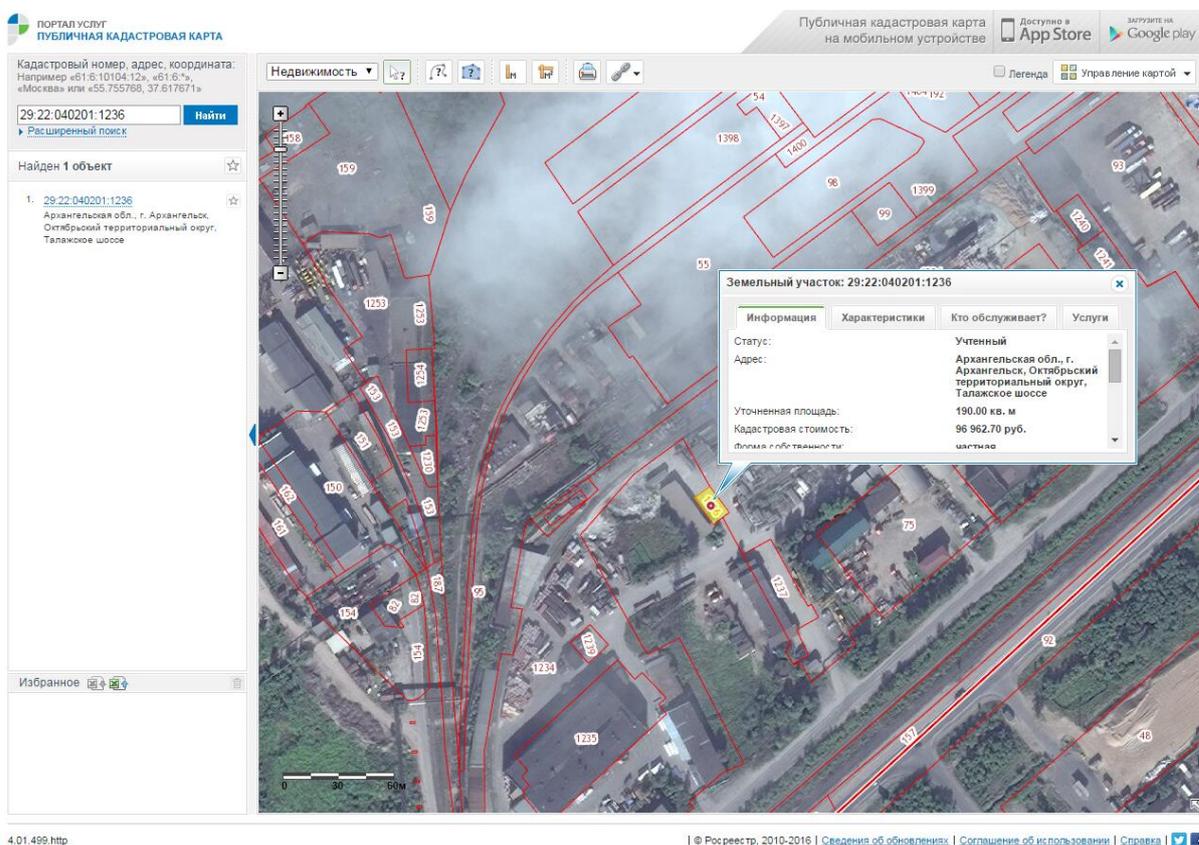


Рисунок 6.10. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.6 – Описание земельного участка общей площадью 3421 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	Расположен рядом с автомагистралью Архангельск - Талажское шоссе. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходных потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040201:1235
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

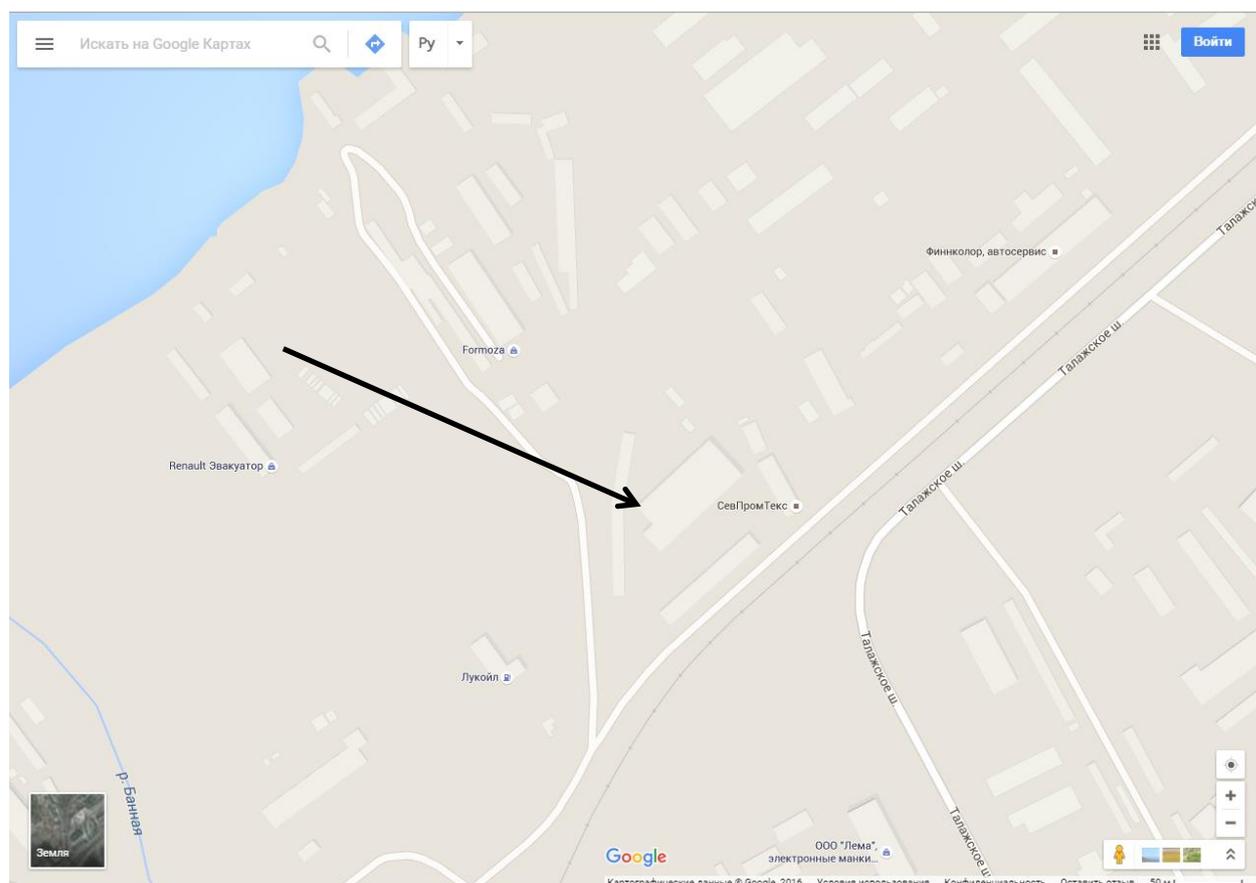


Рисунок 6.11. Местоположение земельного участка

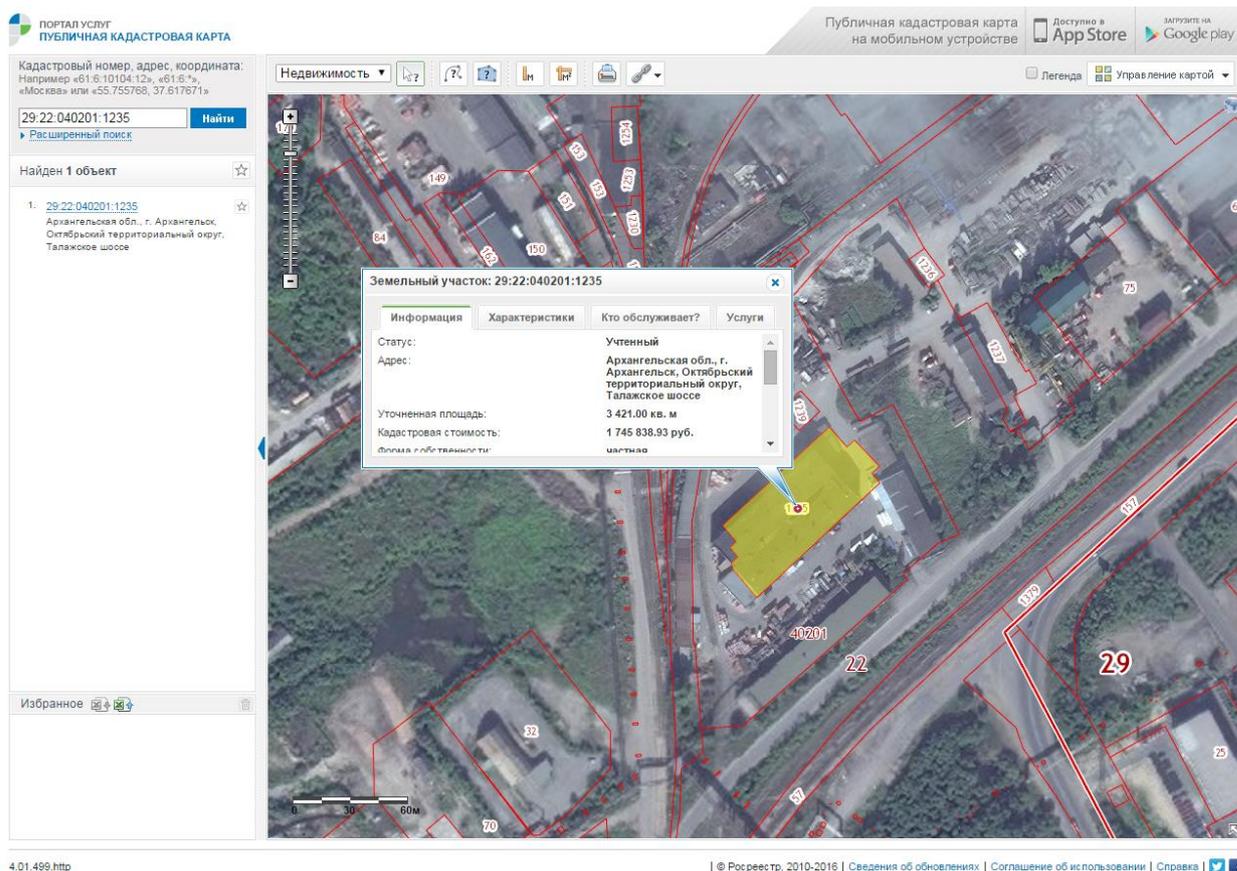


Рисунок 6.12. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.7 – Описание земельного участка общей площадью 1387 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, ул. Гагарина, д. 43
Окружение	Окружением объекта является производственно-складская застройка
Месторасположение и транспортная доступность:	На пересечении ул. Гагарина и ул. Розинга в г. Архангельск. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Строительно-монтажный трест № 1»
Кадастровый номер	29:22:040605:41
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

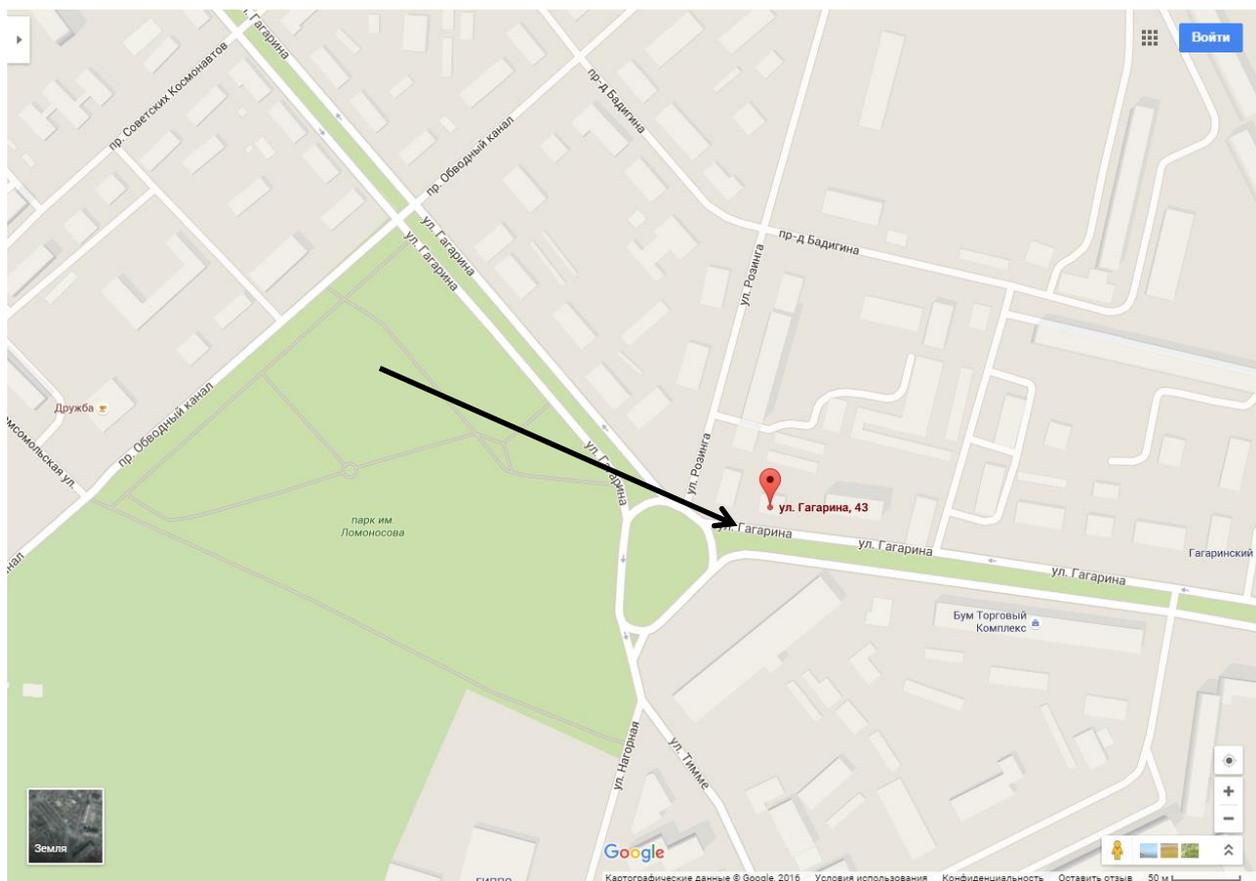


Рисунок 6.13. Местоположение земельного участка

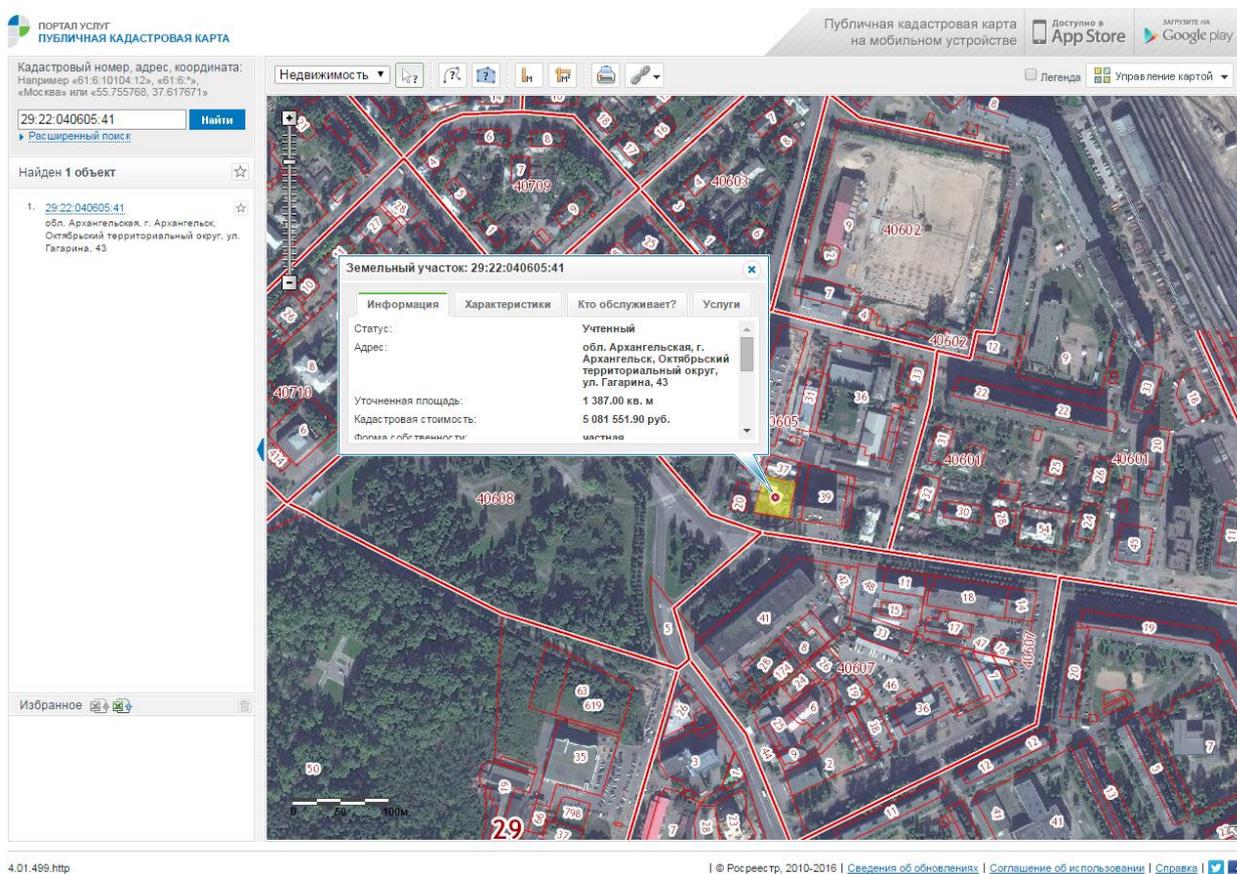


Рисунок 6.14. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

6.2.2 Описание зданий, сооружений и помещений

Описание нежилого помещения общей площадью 1710,4 кв. м

Так как согласно Выписке из ЕГРП из нежилого помещения общей площадью 1710,4 кв. м по адресу: ул. Тимме, д. 26 (здание конторы) исключены помещения 1-го и 2-го этажа, техподполья, исключены помещения: 3этаж: №№1,1а, 2-17, 17а, 18, 18а, 19-21, 21а, 22, 22а – 419,9кв.м; 4этаж: №№1, 1а, 2, 2а, 3-7, 7а, 8-13, 13а, 14, 14а,14б, 15-18, 18а,19-21, 21а, 22, 22а., т.е. исключены все помещения входящие в указанное здание конторы, то в рассматриваемом случае невозможно идентифицировать обособленное нежилое помещение являющееся объектом права собственности ОАО «СМТ № 1». В рассматриваемом случае указанная Выписка свидетельствует о принадлежности ОАО «СМТ № 1» права долевой собственности на общее имущество данного здания, предназначенное для обслуживания всех помещений входящих в него (кровля, стены, несущие конструкции, инженерные системы и т.п.), а потому отдельную стоимость данного общего имущества установить не представляется возможным. Оценщик полагает, что стоимость данного общего имущества уже учтена в стоимости принадлежащего ОАО «СМТ № 1» и находящегося в указанном здании конторы объекта недвижимости: нежилого помещения общей площадью 418,4 кв. м.

Таблица 6.8 – Описание нежилого помещения общей площадью 418,4 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<i>Общая характеристика здания</i>		
Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение	
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, округ Октябрьский, ул. Тимме, д. 26	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Отсутствуют	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Год постройки	1969, 1996	
Количество этажей в здании	4 + подвал	
Группа капитальности	1	
Площадь, кв.м.	418,4	
Высота потолков, м	3,05	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Тимме. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера А</i>		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонные сваи, железобетонный ростверк	Мелкие волокнистые трещины
Стены	Кирпичные в 2,5 кирпича	Выкрашивание раствора
Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные, досчатые	Удовлетворительное

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Перекрытие чердачное	Железобетонное пустотелое	Отслоение фактурного слоя
Перекрытие межэтажное	Железобетонное пустотелое	Отслоение фактурного слоя
Кровля	Крыша совмещённая с чердачным перекрытием	Повреждение кровли
Полы	Досчатые окрашенные масляной краской, паркетные, линолеум, в сан. узлах плитка	Частичные повреждения
Проемы оконные	Двойные створные	Трещины в переплётках
Проемы дверные	Древесно-волоконистые	Трещины в переплётках
Внутренняя отделка	Штукатурка стен и потолков, окраска окон, дверей	Трещины в штукатурке
Внутреннее сан-тех оборудование	Отопление – ТЭЦ Водопровод – от городской магистрали Канализация - центральная Горячее водоснабжение – ТЭЦ Электроосвещение – скрытая проводка 220 В	Удовлетворительное
Прочие работы	ж/б ступени, отмостки бетонные	трещины

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента, капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 20%.

Таблица 6.9 – Описание гаража 54 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Гараж 54 кв.м
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, округ Октябрьский, прз. Бадигина, д. 20, корп. 1
Назначение	Гараж
Текущее использование	Гараж
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1979
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв. м	157,5
Площадь, кв.м.	Площадь объекта оценки составляет 15,9 кв.м. Так как объект оценки «Нежилое помещение 38,1 кв.м» является частью объекта «Гараж площадью 54 кв.м», то оцениваемая площадь объекта «Гараж 54 кв.м» составит $54 - 38,1 = 15,9$ кв.м.
Высота потолков, м	3,10
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с пр. Бадигина. Въезд не затруднен

Данные о перепланировке		Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету			
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)		–			
Дополнительная существенная информация		Нет			
Технические характеристики конструкций объекта литеры А					
Год постройки		1979			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		II			
Площадь, кв.м		15,9			
Высота потолков, м		3,10			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	9	9	20	1,8
2	Стены и перегородки	24	24	20	4,8
3	Перекрытия	9	9	20	1,8
4	Кровля	9	9	20	1,8
5	Полы	7	7	20	1,4
6	Проемы	4	4	20	0,8
7	Отделочные работы	10	10	30	3,0
8	Санитарно-технические устройства	20	7,6	15	1,14
9	Прочие	8	8	25	2,0
	Итого	100	87,6		18,54
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					21

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента, капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 20%.

Таблица 6.10 – Описание производственного здания общей площадью 3018,2 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<i>Общая характеристика здания</i>		
Наименование Объекта оценки	Производственное здание	
Адрес объекта:	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе, д. 9, строение 7	
Назначение	Производственное	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Отсутствуют	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	3	
Площадь застройки, кв. м	2991	
Площадь, кв.м.	3018,2	
Строительный объем, куб. м	31545,0	
Высота потолков, м	8,55	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры А</i>		
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	3	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв.м	2898,2	
Строительный объем, куб. м	31545	
Высота потолков, м	10,95; 10,75; 4,35; 2,4	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям	Незначительная осадка, трещины
Стены	Железобетонные панели с кирпичными вставками по железобетонному каркасу	Незначительные трещины, сколы штукатурки
Перегородки	Кирпичные	Незначительные трещины
Перекрытия и покрытия	Железобетонные ребристые плиты	Отдельные повреждения
Кровля	Совмещенная рулонная по бесчердачному перекрытию	Незначительные трещины, разрывы
Полы	Бетонные	Просадка, трещины, выбоины
Проемы оконные	Стеклоблоки, двойные глухие	Сколы, трещины, коробление
Проемы дверные	Деревянные ворота обиты железом, двери простые и филе-чатые	Коробление, неплотный притвор, осадка дверных полотен
Внутренняя отделка	Частичная штукатурка стен, окраска стен, окон и дверей	Сколы штукатурки, трещины, сношенность
Санитарно-технические устройства		

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Отопление	Центральное	Следы ремонтов			
Водопровод	От городской сети	Коррозия			
Горячее водоснабжение	Центральное				
Электроосвещение	Скрытая проводка 220 В	Потеря эластичности			
Канализация	В городской коллектор				
Вентиляция	Приточно-вытяжная				
Телефон	От городской сети				
Прочие работы					
Лестницы	Железобетонные, металлические	Коррозия, вмятины			
Площадки	Металлические	Вмятины, коррозия			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	7	7	30	2,1
2	Стены и перегородки	28	28	30	8,4
3	Перекрытия	14	14	30	4,2
4	Кровля	6	6	40	2,4
5	Полы	15	15	40	6,0
6	Проемы	9	9	35	3,15
7	Отделочные работы	3	3	40	1,2
8	Санитарно-технические устройства	12	13,2	40	5,28
9	Прочие	6	6	35	2,1
	Итого	100	101,2		34,83
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					34,00
Технические характеристики конструкций объекта литеры а					
Год постройки		1992			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		I			
Площадь, кв.м		2991			
Строительный объем, куб. м		385			
Высота потолков, м		4,15			
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Железобетонный		Удовлетворительное	
Стены наружные		Металлические по металлическому каркасу		Удовлетворительное	
Перекрытия		-		Удовлетворительное	
Кровля		Металлическая по металлическим конструкциям		Удовлетворительное	
Полы		Бетонные		Удовлетворительное	
Проемы		Одинарные глухие		Удовлетворительное	
Внутренняя отделка		Окраска		Удовлетворительное	
Внутреннее сан-тех оборудование		Имеется электроосвещение		Удовлетворительное	
Прочие работы		-		-	
Определение физического износа					
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					30

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:
 - литера А: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября

1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

- литера а: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.11 – Описание квартиры 64.4 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Квартира 64,4 кв.м
Адрес объекта:	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Гагарина, д. 41, кв.2.
Окружение	Окружением объекта являются: жилые малоэтажные жилые дома типовой застройки 50-70-х гг, многоэтажные жилые дома индивидуальной планировки застройки после 90-х гг., магазины продовольственных и промышленных товаров, объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школы). Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.
Месторасположение и транспортная доступность:	Объект располагается в жилом квартале малоэтажной застройки. Основные транспортные магистрали: ул. Гагарина. Транспортная доступность хорошая
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Хорошее, уровень загрязненности – средний (близость транспортных магистралей города).
Состояние прилегающей территории:	Удовлетворительное
Тип здания	Деревянный жилой дом
Год постройки	1966
Материал наружных стен	Брус
Материал перекрытий	Деревянные
Тип фундамента	Деревянный свайный
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, печное отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Нет
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Общая характеристика объекта оценка</i>	
Назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Этаж расположения	1
Площадь общая, кв. м	64,4
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет
Лоджия (балкон)	Нет
Дополнительные системы безопасности	Нет
Состояние объекта (субъективная оценка)	Состояние квартиры неудовлетворительное.
Данные о перепланировке	Не имеется
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Документы основания перечисленных характе-	См. раздел «Перечень документов, используемых оцен-

ристик	щником и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
--------	---

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.12 – Описание здания склада цемента общей площадью 145,1 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<i>Общая характеристика здания</i>		
Наименование Объекта оценки	Здание склада цемента	
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 6	
Назначение	Складское	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Год постройки	1976, 1990	
Количество этажей в здании	1, 1	
Группа капитальности	II	
Площадь застройки, кв. м	227,9	
Площадь, кв.м.	145,1	
Строительный объем, куб. м	699,0	
Высота потолков, м	3,2; 4,7	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры А</i>		
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв.м	103,2	
Строительный объем, куб. м	361	
Высота потолков, м	3,5	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям	Трещины в цокольной части здания
Стены наружные	Кирпичные	Трещины в кладке, выкрашивание кирпичей
Перекрытия	Железобетонные плиты	Трещины в местах заделки швов между плитами

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Кровля		
Полы	Бетонные	Сколы, выбоины
Проемы	Совмещенная рулонная	Разрыв верхнего слоя кровли
Проемы дверные	Простые	Перекас дверных полотен, повреждения
Внутренняя отделка	-	-
Санитарно-технические устройства		
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	Демонтировано
Прочие работы	-	-

Определение физического износа

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	0	0	30	0
2	Стены и перегородки	100	100	55	55
3	Перекрытия	0	0	35	0
4	Кровля	0	0	0	0
5	Полы	0	0	60	0
6	Проемы	0	0	60	0
7	Отделочные работы	0	0	0	0
8	Санитарно-технические устройства	0	0	90	0
9	Прочие	0	0	0	0
	Итого	100	100		55
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					55

Технические характеристики конструкций объекта литеры А1

Год постройки	1990
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь, кв.м	67,5
Строительный объем, куб. м	338
Высота потолков, м	5,0

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям	Незначительные повреждения
Стены наружные	Кирпичные	Незначительные повреждения кирпича
Перекрытия	Железобетонные плиты	Трещины в местах заделки швов между плитами
Кровля	Совмещенная рулонная	Повреждения верхнего слоя
Полы	Бетонные	Сколы бетона
Проемы оконные	Одинарные	Трещины в остеклении
Проемы дверные	Простые обшитые металлом	Состояние хорошее
Внутренняя отделка	-	-
Санитарно-технические устройства		
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	Потеря эластичности
Прочие работы	-	-

Определение физического износа

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	0	0	20	0
2	Стены и перегородки	100	70	20	14
3	Перекрытия	0	0	20	0
4	Кровля	0	0	20	0

5	Полы	0	0	20	0
6	Проемы	0	0	20	0
7	Отделочные работы	0	0	0	0
8	Санитарно-технические устройства	0	0	20	0
9	Прочие	0	0	0	0
	Итого	100	70		14
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					20
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры Г</i>					
Площадь, кв.м			57,2		
Высота потолков, м			5,7		
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Железобетонный			
Стены		Металлопрофиль по металлическому каркасу			
Перекрытия		Железобетонные ребристые плиты, деревянные			
Кровля		Рулонная			
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					20

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А: данная часть здания полностью разрушена и физически не существует.
- литера А1: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

- литера Г: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.13 – Описание подъездного железнодорожного пути протяженностью 136,9 м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Подъездной железнодорожный путь
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9
Назначение	Сооружения ж/д транспорта
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1976
Протяженность, м	136,9
Площадь земельного участка, кв.м	1574,35
Шпалы	Деревянные
Количество шпал на участке	170
Балластный слой на участке, м	0,25

Материал основания	Песчано-щебёночный
Объём балластного слоя, куб.м	162
Вид крепления	Костыли
Рельсы	Р-65
Протяжённость рельсового пути, км	0,106
Марка перевода	1/9
Материал упора	железобетон
Количество, шт.	1
Количество упоров, шт.	1
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Нет
Определение физического износа, %	
Балластный слой с учётом стрелочных переводов	70
Балласт	70
Рельсовый путь Р-65	70
Стрелочные переводы	85
Упоры	50

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра:

- балластный слой с учётом стрелочных переводов: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние конструктивных элементов аварийное и весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

- рельсовый путь Р-65: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние конструктивных элементов аварийное и весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

- упоры: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Таблица 6.14 – Описание здания трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв. м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Здание трансформаторной подстанции
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 5
Назначение	Прочее
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1976

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь застройки, кв. м	57,1				
Площадь, кв.м.	36,5				
Строительный объем, куб. м	191,0				
Высота потолков, м	3,9				
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литеры А					
Год постройки	1976				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь, кв.м	57,1				
Строительный объем, куб. м	191,0				
Высота потолков, м	4,15				
Наименование конструкции					
Описание конструктивных элементов					
Описание технического состояния					
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям			Мелкие повреждения в цокольной части	
Стены наружные	Кирпичные			Сколы кирпича, выветривание швов в кирпичной кладке	
Перекрытия	Железобетонные плиты			Следы протечек	
Кровля	Совмещенная рулонная			Ремонт кровли в 2007 году	
Полы	Бетонные			Незначительные повреждения	
Проемы оконные	Металлические решетки			Ржавчина, коррозия металла	
Проемы дверные	Металлические			Неплотный притвор	
Внутренняя отделка	-			-	
Санитарно-технические устройства					
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В			Потеря эластичности	
Прочие работы	Металлические крыльца			Ржавчина металла	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	20	20	30	6
2	Стены и перегородки	25	25	30	7,5
3	Перекрытия	11	11	25	2,75
4	Кровля	6	6	30	1,8
5	Полы	5	5	30	1,5
6	Проемы	22	22	25	5,5
7	Отделочные работы	2	0	0	0
8	Санитарно-технические устройства	2	2	35	0,7
9	Прочие	7	7	30	2,1
	Итого	100	98		27,85
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					28

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.15 – Описание здания бытовых помещений общей площадью 145,9 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<i>Общая характеристика здания</i>		
Наименование Объекта оценки	Здание бытовых помещений	
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 2	
Назначение	Прочее	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь застройки, кв. м	199,8	
Площадь, кв.м.	145,9	
Строительный объем, куб. м	548,0	
Высота потолков, м	2,67	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера А</i>		
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	I	
Площадь, кв.м	145,9	
Строительный объем, куб. м	548,0	
Высота потолков, м	2,67	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям	Незначительные повреждения в цокольной части здания
Стены наружные	Кирпичные, панельные	Повреждения фактурного слоя, трещины в кирпичной кладке, выветривание швов
Перекрытия	Железобетонные плиты	Следы протечек
Кровля	Совмещенная рулонная	Повреждения верхнего слоя кровли
Полы	Керамическая плитка, линолеум	Стертости, сколы плиток
Проемы оконные	Двойные, створные	Ржавчина, коррозия металла

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Проемы дверные	Из строплиты, металлические	Неплотный притвор			
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, масляная окраска				
Санитарно-технические устройства					
Отопление	Центральное	Следы прежних ремонтов			
Водопровод	От городской сети	Проржавление труб			
Горячее водоснабжение	Центральная	Проржавление труб			
Электроосвещение	Скрытая проводка 220 В	Потеря эластичности			
Канализация	Центральная	Проржавление труб			
Телефон	От городской сети				
Прочие работы	Металлические крыльца	Ржавчина металла			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	5	5	30	1,5
2	Стены и перегородки	26	26	30	7,8
3	Перекрытия	16	16	25	4,0
4	Кровля	4	4	30	1,2
5	Полы	9	9	30	2,7
6	Проемы	10	10	35	3,5
7	Отделочные работы	6	6	45	2,7
8	Санитарно-технические устройства	22	18,7	40	7,48
9	Прочие	2	2	30	0,6
	Итого	100	96,7		31,48
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					33

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.16 – Описание здания склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Наименование Объекта оценки	Здание склада песка с галереей
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 1
Назначение	Складское
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв. м	420,6
Площадь, кв.м.	279,1
Строительный объем, куб. м	1879,0
Высота потолков, м	4,94

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литера А					
Год постройки	1976				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь, кв.м	279,1				
Строительный объем, куб. м	1879,0				
Высота потолков, м	4,94				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям	Незначительные повреждения			
Стены наружные	Асбестоцементные листы по каркасу, подвал – железобетонный монолит	Повреждение и отсутствие асбестоцементных листов			
Перекрытия					
Кровля	Шиферная по металлическим конструкциям	Сколы шифера			
Полы	Бетонные	Неровности, выбоины			
Проемы оконные					
Проемы дверные	Из стройплиты	Неплотный притвор, повреждения полотен			
Металлоконструкции	Металлический каркас	Ржавление конструкций			
Внутренняя отделка	-	-			
Санитарно-технические устройства					
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	Потеря эластичности			
Прочие работы	Металлические крыльца	Ржавчина металла			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	31	31	30	9,3
2	Стены и перегородки	9	9	45	4,05
3	Перекрытия	3	0	0	0
4	Кровля	4	4	30	1,2
5	Полы	4	4	30	1,2
6	Проемы	1	1	40	0,4
7	Металлоконструкции	38	38	35	13,3
8	Отделочные работы	2	0	0	0
9	Санитарно-технические устройства	7	7	50	3,5
10	Прочие	1	1	35	0,35
	Итого	100	95		33,3
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					35
Технические характеристики конструкций объекта литера Г1 Бункер					
Год постройки	1976				

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь, кв.м	13,3				
Строительный объем, куб. м	68				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный	Незначительные повреждения			
Каркас	Железобетонный				
Стены наружные	Железобетонные	Повреждение и отсутствие асбестоцементных листов			
Перекрытия					
Кровля	Металлическая	Сколы шифера			
Полы	Бетонные	Неровности, выбоины			
Проемы	-	-			
Внутренняя отделка	-	-			
Санитарно-технические устройства					
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	Потеря эластичности			
Прочие работы	Металлические крыльца	Ржавчина металла			
Определение физического износа					
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %			30		
Технические характеристики конструкций объекта литеры Г Галерея					
Год постройки	1976				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь, кв.м	143,8				
Длина, м	149,6				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Стены наружные и внутренние капитальные	Металлический каркас с обшивкой асбестоцементными листами	Удовлетворительное			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Стены и перегородки	100	100		
	Итого	100	100		
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					40

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

- литера Г1: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

- литера Г: галерея полностью разрушена и физически не существует.

Таблица 6.17 – Описание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Растворный узел с галереей
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 4
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1976
Количество этажей в здании	8
Площадь застройки, кв. м	347,9
Площадь, кв.м.	625,5
Строительный объем, куб. м	2669
Высота потолков, м	2,59
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера А</i>	
Год постройки	1976
Количество этажей в здании	7
Группа капитальности	III
Площадь, кв.м	154,4
Строительный объем, куб. м	2669
Высота потолков, м	7,3; 13,25; 5,5
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера Г1</i>	
Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь, кв.м	193,5
Длина, м	64,5

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:
 - литера А, литера Г1: объекты полностью разрушены и физически не существуют.

Таблица 6.18 – Описание здания цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Здание цеха гашения извести
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Год постройки	1990				
Количество этажей в здании	1				
Площадь застройки, кв. м	1055,2				
Площадь, кв.м.	959,4				
Строительный объем, куб. м	9965				
Высота потолков, м	4,99; 6,26; 3,4				
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литера А					
Год постройки	1990				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	I				
Площадь, кв.м	286,7				
Строительный объем, куб. м	2208,0				
Высота потолков, м	4,99				
Наименование конструкции					
Описание конструктивных элементов					
Описание технического состояния					
Фундаменты	Железобетонный свайный с монолитным ростверком			Трещины в цоколе	
Стены наружные	Из гофрированной оцинкованной стали с утеплением стен t=20 см, каркас металлический, перегородки – металлические			Ослабление крепления отдельных листов, ржавчина металлических конструкций	
Перекрытия	Из гофрированной оцинкованной стали с утеплителем			Ослабление крепления отдельных листов, ржавчина	
Кровля	Металлическая			Неплотности фальцев, ржавчина	
Полы	Бетонные			Трещины, сильные выбоины	
Проемы оконные	Одинарные глухие			Трещины и отсутствие стекол	
Проемы дверные	Металлические			Повреждения	
Внутренняя отделка	Масляная окраска			Повреждения окрасочного слоя	
Санитарно-технические устройства					
Отопление	Центральное			Отключено	
Вентиляция	Приточно-вытяжная				
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В				
Прочие работы	Бетонная отмостка			Трещины, выбоины	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	8	6,16	10	0,62
2	Стены и перегородки	16	12,32	20	2,46
3	Перекрытия	32	32	20	6,4
4	Кровля	6	6	20	1,2
5	Полы	14	14	35	4,9

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

6	Проемы	7	7	45	3,15
7	Отделочные работы	2	2	45	0,9
8	Санитарно-технические устройства	12	9	45	4,05
9	Прочие	3	3	25	0,75
	Итого	100	91,48		24,43
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					27

Технические характеристики конструкций объекта литера А1

Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь, кв.м	702
Строительный объем, куб. м	7245

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный свайный с монолитным ростверком	Незначительные повреждения
Стены наружные	Кирпичные, железобетонные панели, перегородки - кирпичные	Глубокие трещины
Перекрытия	Железобетонные ребристые плиты	Трещины, протечки
Кровля	Рулонная	Разрывы верхнего слоя, сильные протечки
Полы	Бетонные	Трещины, сильные выбоины
Проемы оконные	Одинарные глухие	Трещины и отсутствие стекол
Проемы дверные	Металлические	Повреждения, ржавчина
Внутренняя отделка	Масляная окраска	Сильное повреждение окрасочного слоя
Санитарно-технические устройства		
Отопление	Центральное	Отключено
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Прочие работы	Бетонная отмостка	Трещины, выбоины

Определение физического износа

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	8	8	10	0,8
2	Стены и перегородки	16	16	35	5,6
3	Перекрытия	32	32	25	8,0
4	Кровля	6	6	50	3,0
5	Полы	14	14	35	4,9
6	Проемы	7	7	45	3,15
7	Отделочные работы	2	2	50	1,0
8	Санитарно-технические устройства	12	12	50	4,5
9	Прочие	3	9	25	0,75
	Итого	100	97		31,7
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					33

Технические характеристики конструкций объекта литера А2

Год постройки	1990
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	I

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Площадь, кв.м	66,5				
Строительный объем, куб. м	512				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный свайный с монолитным ростверком	Трещины в цоколе			
Стены наружные	Из гофрированной оцинкованной стали с утеплением стен t=20 см, каркас металлический, перегородки – металлические	Ослабление крепления отдельных листов, ржавчина металлических конструкций			
Перекрытия	Из гофрированной оцинкованной стали с утеплителем	Ослабление крепления отдельных листов			
Кровля	Металлическая	Неплотности фальцев, ржавчина			
Полы	Бетонные	Трещины, сильные выбоины			
Проемы дверные	Металлические ворота	Неплотности в притворах, ржавчина			
Внутренняя отделка	Масляная окраска	Повреждения окрасочного слоя			
Санитарно-технические устройства					
Отопление	Центральное	Отключено			
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В				
Прочие работы	Бетонная отмостка	Трещины, выбоины			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	9	6,84	10	0,68
2	Стены и перегородки	24	18,24	20	3,65
3	Перекрытия	9	9	20	1,8
4	Кровля	9	9	20	1,8
5	Полы	7	7	35	2,45
6	Проемы	4	4	25	1,0
7	Отделочные работы	10	10	45	4,5
8	Санитарно-технические устройства	20	14	45	6,3
9	Прочие	8	8	25	2,0
	Итого	100	86,08		24,18
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					28

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А, литера А1, литера А2: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Таблица 6.19 – Описание производственно-бытового помещения общей площадью 226,4 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Наименование Объекта оценки	Производственно-бытовое помещение
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 3
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Обременения	Не зарегистрированы				
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Год постройки	1976				
Количество этажей в здании	4				
Площадь застройки, кв. м	145,6				
Площадь, кв.м.	226,4				
Строительный объем, куб. м	1223				
Высота потолков, м	3,51				
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литеры А					
Год постройки	1976				
Количество этажей в здании	4				
Группа капитальности	I				
Площадь, кв.м	99,5				
Строительный объем, куб. м	1223				
Высота потолков, м	12,3				
Описание технического состояния					
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния		
Фундаменты	Железобетонный ростверк по железобетонным сваям		Незначительные повреждения в цокольной части здания		
Стены	Кирпичные		Сколы кирпича, трещины под окнами 1-го этажа		
Перекрытия	Железобетонные плиты, металлические		Трещины в местах заделки швов между плитами, следы протечек		
Кровля	Совмещенная рулонная		Повреждения верхнего слоя кровли		
Полы	Линолеум, керамическая плитка, бетонные, металлические		Сколы плитки, стертости, разрывы линолеума		
Проемы оконные	Двойные створные		Гниль, разохлись		
Проемы дверные	Простые, из стройплиты		Повреждения полотен, косяков, неплотный притвор		
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, масляная окраска		Трещины в штукатурке, потемнение и шелушение окрасочного слоя		
Санитарно-технические устройства			Все системы отключены и частично демонтированы		
Отопление	Центральное				
Водопровод	От городской сети				
Горячее водоснабжение	Центральное				
Канализация	Центральная				
Вентиляция	Принудительная				
Электроосвещение	Скрытая проводка 220 В				
Прочие работы	Железобетонные лестницы		Сколы		
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	5	5	30	1,5

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

2	Стены и перегородки	28	28	30	8,4
3	Перекрытия	15	15	30	4,5
4	Кровля	4	4	45	1,8
5	Полы	9	9	40	3,6
6	Проемы	10	10	50	5,0
7	Отделочные работы	6	6	60	3,6
8	Санитарно-технические устройства	21	21	60	12,6
9	Прочие	2	2	30	0,6
	Итого	100	100		41,6
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					42

Технические характеристики конструкций объекта литера а Пристройка

Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь, кв.м	7,3
Строительный объем, куб. м	22

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный	Неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Неудовлетворительное
Кровля	Шиферная	Неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Неудовлетворительное
Проемы	Двери простые	Неудовлетворительное
Санитарно-технические устройства		
Электроосвещение	Имеется	Неудовлетворительное

Определение физического износа

Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %	45
--	-----------

Технические характеристики конструкций объекта литера а2 Пристройка

Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	III
Площадь, кв.м	38,8
Строительный объем, куб. м	275

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный	Неудовлетворительное
Стены наружные	Асбестоцементные листы по металлическому каркасу	Неудовлетворительное
Кровля	Шиферная	Неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Неудовлетворительное
Проемы	Двери простые	Неудовлетворительное

Определение физического износа

Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %	50
--	-----------

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А, литера а1, литера а2: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Таблица 6.20 – Описание квартиры 40,5 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Квартира 40,5 кв.м
Адрес объекта:	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Гагарина, д. 41, кв.6.
Окружение	Окружением объекта являются: жилые малоэтажные жилые дома типовой застройки 50-70-х гг, многоэтажные жилые дома индивидуальной планировки застройки после 90-х гг., магазины продовольственных и промышленных товаров, объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школы). Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.
Месторасположение и транспортная доступность:	Объект располагается в жилом квартале малоэтажной застройки. Основные транспортные магистрали: ул. Гагарина. Транспортная доступность хорошая
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Хорошее, уровень загрязненности – средний (близость транспортных магистралей города).
Состояние прилегающей территории:	Удовлетворительное
Тип здания	Деревянный жилой дом
Материал наружных стен	Брус
Материал перекрытий	Деревянные
Тип фундамента	Деревянный свайный
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, печное отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Нет
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Общая характеристика объекта оценка</i>	
Назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Этаж расположения	1
Площадь общая, кв. м	40,5
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет
Лоджия (балкон)	Нет
Дополнительные системы безопасности	Нет
Состояние объекта (субъективная оценка)	Состояние квартиры неудовлетворительное.
Данные о перепланировке	Не имеется
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.21 – Описание нежилого помещения 38,1 кв.м

Показатель		Описание или характеристика показателя			
Общая характеристика здания					
Наименование Объекта оценки		Нежилое помещение 38,1 кв.м			
Адрес объекта:		Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, проезд Бадигина, д. 20, корп. 1, пом. 61, 62			
Назначение		Гараж			
Текущее использование		Гараж			
Обременения		Не зарегистрированы			
Документы основания перечисленных характеристик		См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»			
Год постройки		1979			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		II			
Площадь застройки, кв. м		157,5			
Площадь, кв.м.		38,1			
Высота потолков, м		3,10			
Состояние здания (субъективная оценка)		Удовлетворительное			
Внешний вид фасада (субъективная оценка)		удовлетворительный			
Состояние подъезда (субъективная оценка)		Подъезд на территорию осуществляется с пр. Бадигина. Въезд не затруднен			
Данные о перепланировке		Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету			
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)		–			
Дополнительная существенная информация		Нет			
Технические характеристики конструкций объекта литеры А					
Год постройки		1979			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		II			
Площадь, кв.м		38,1			
Высота потолков, м		3,10			
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный	Незначительная осадка, трещины			
Стены	Наружные стены – из силикатного кирпича Перегородки - кирпичные	Незначительные сколы, трещины, выветривание швов			
Перекрытия	Железобетонные плиты	Волосные усадочные трещины, влажность			
Кровля	Рулонная, совмещенная, с бесчердачным перекрытием	Незначительные повреждения			
Полы	Цементные, деревянные	Сношенность, щели, трещины, частично новый деревянный настил			
Проемы дверные	Ворота металлические	Коррозия, незначительные вмятины, частично новые			
Внутренняя отделка	Окраска ворот	Шелушение и сношенность окрасочного слоя			
Санитарно-технические устройства		Все системы отключены и частично демонтированы			
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В	Частично новая			
Прочие работы	Въезды цементные	Сколы, трещины, выбоины незначительные			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение

1	Фундаменты	9	9	20	1,8
2	Стены и перегородки	24	24	20	4,8
3	Перекрытия	9	9	20	1,8
4	Кровля	9	9	20	1,8
5	Полы	7	7	20	1,4
6	Проемы	4	4	20	0,8
7	Отделочные работы	10	10	30	3,0
8	Санитарно-технические устройства	20	7,6	15	1,14
9	Прочие	8	8	25	2,0
	Итого	100	87,6		18,54
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					21

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента, капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 20%.

Таблица 6.22 – Описание канализационной насосной станции общей площадью 89,4 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Наименование Объекта оценки	Канализационная насосная станция
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9
Назначение	Прочее
Текущее использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Год постройки	1978
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв. м	58,1
Площадь, кв.м.	89,4
Строительный объем, куб. м	612
Высота потолков, м	4,6
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры А</i>	
Год постройки	1978
Количество этажей в здании	1

Группа капитальности		I			
Площадь, кв.м		89,4			
Строительный объем, куб. м		612			
Высота потолков, м		4,6			
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Железобетонный		Мелкие трещины	
Стены		Кирпичные		Выветривание швов	
Бетонные и железобетонные конструкции		Имеются		Выбоины, сколы	
Кровля		Рулонная		Вздутие, трещины	
Полы		Бетонные		Выбоины, сколы	
Проемы оконные		Двойные створные		Переплеты разошлись	
Проемы дверные		Металлические, из стройплиты		Неплотности, щели	
Внутренняя отделка		Побелка, окраска окон и дверей		Потемнение окрасочного слоя	
Санитарно-технические устройства					
Отопление		Центральное		Ослабление сальниковых набивок	
Водопровод		От городской сети			
Канализация		Центральная			
Электроосвещение		Скрытая проводка 220 В			
Прочие работы		Металлические		Коррозия	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	11	11	30	3,3
2	Стены и перегородки	8	8	30	2,4
3	Бетонные и железобетонные конструкции	50	50	30	15
4	Кровля	3	3	40	1,2
5	Полы	4	4	30	1,2
6	Проемы	2	2	35	0,7
7	Отделочные работы	7	7	40	2,8
8	Санитарно-технические устройства	9	9	30	2,7
9	Прочие	6	6	30	1,8
	Итого	100	100		31,1
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					31

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.23 – Описание пожарного водоема общей площадью 113 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Наименование Объекта оценки	Пожарный водоем
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9

Назначение	Прочее				
Текущее использование	По назначению				
Обременения	Не зарегистрированы				
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Год постройки	1974				
Количество этажей в здании	Подземный				
Площадь, кв.м.	113				
Строительный объем, куб. м	100				
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литера Г					
Год постройки	1974				
Количество этажей в здании	1 подземный				
Площадь, кв.м	113				
Строительный объем, куб. м	100				
Описание технического состояния					
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Свайный				
Полы	Бетонные				
Отделочные работы	Окраска				
Оборудование	Имеется				
Прочие работы	Имеются				
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					30

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера Г: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.24 – Описание склада ГСМ общей площадью 156,3 кв.м

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Наименование Объекта оценки	Склад ГСМ
Адрес объекта:	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9
Назначение	Прочее
Текущее использование	По назначению
Обременения	Отсутствуют

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Год постройки	1988				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь застройки, кв. м	156,3				
Площадь, кв.м.	14,4				
Строительный объем, куб. м	45				
Высота потолков, м	2,3				
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения Талажское шоссе. Въезд не затруднен				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литера А					
Год постройки	1978				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	V				
Площадь, кв.м	14,4				
Строительный объем, куб. м	45				
Высота потолков, м	2,5				
Описание технического состояния					
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов			Описание технического состояния	
Фундаменты	Железобетонные плиты			Трещины	
Стены	В 2 доски с утеплителем			Выветривание швов	
Перекрытия	Деревянное			Трещины	
Кровля	Металлическая			Незначительные дефекты	
Полы	Дощатые			Трещины	
Проемы оконные	Двойные глухие			Переплеты разошлись	
Проемы дверные	Простые				
Внутренняя отделка	Окраска			Отслоение	
Санитарно-технические устройства					
Электроосвещение	Открытая проводка 220 В			Незначительные дефекты	
Прочие работы	Деревянные			Трещины	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. значение
1	Фундаменты	18	18	20	3,6
2	Стены и перегородки	29	29	20	5,8
3	Перекрытия	10	10	20	2,0
4	Кровля	7	7	20	1,4
5	Полы	12	12	20	2,4
6	Проемы	8	8	20	1,6
7	Отделочные работы	8	8	20	1,6
8	Санитарно-технические устройства	3	3	20	0,6
9	Прочие	5	5	20	1,0

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

Итого	100	100	20
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %			20
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера Г-ГЗ</i>			
Год постройки	1988		
Группа капитальности	II		
Строительный объем, куб. м	24		
Наименование кон- струкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния	
Фундаменты	Железобетонный		
Резервуары	Металлические	V = 5 куб. м.; V = 9 куб. м	
Внутренняя отделка	Окраска		
Дыхательная и запорная арматура	Имеется		
Секционные подогреватели	Имеется		
<i>Определение физического износа</i>			
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %			30
<i>Технические характеристики дворовых сооружений</i>			
Литера	Наименование	Материалы и конструкция	Процент износа, %
1	Бетонная площадка	Железобетонные плиты	30
Площадь, кв.м		137,6	
Высота, м		0,16	
Объем, куб.м		22	

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра:

- литера А, литеры Г-ГЗ: состояние удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

6.2.3 Транспортные средства и самоходная техника

Оцениваемое имущество представляет собой транспортные средства и самоходную технику. Техническое состояние определено в результате наружного осмотра объектов⁴.

Основная информация об объектах оценки была получена на основании данных паспортов транспортных средств и самоходной техники, данных заказчика, а также на основании визуального осмотра (см. Приложение - Фотофиксация объекта оценки и акт осмотра).

⁴ См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

Таблица 6.25 – Описание транспортных средств

№ п/п	Наименование (тип) транспортного средства	Количество, шт.	Гос. номер	Год выпуска	VIN	Номер двигателя	Номер шасси/рамы	Номер кузова	Номер ПТС	Пробег	Цвет	Тип двигателя	Техническое состояние	Остаточная стоимость, руб.
1	BC-28	1	С755HC 29	2003	X8948214131 АН3013	740.11-240 228745	ХТС 5321503 2193709	BC-28K зав.№81	16 КК 927934	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
2	Спецавтовышка BC-28 КАМАЗ 532150 (шасси к BC-28)													
3	КС 45717К-1	1	С800УХ 29	2005	XVN45717К5 1101221	740.11-240- 2287479	ХТС 532150422182 64	1917274	37 КХ 942041	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0,00
4	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)													
5	КС 45717К-1	1	С948КА 29	2003	XVN45717К3 1100554	740.11-240- 217642	ХТС 532150321851 84	1846622	37 КР 325245	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0,00
6	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)													
7	КС 55729-2	1	Е317СЕ 29	2005	X8955729250 AL1008	КамАЗ 740.31- 240.2286216	ХТС 53229R 5 2238886	Крановая установка №008	44 КО 730650	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
8	Автокран 55729 32 т (шасси к КС 55729-2)													
9	ЦС-2784KV-810 2S	1	Е338ТВ 29	2007	X892784KV7 0BE2036	740.30260724 00986	ХТС 651170Y1133 986	2019031	52 МН 311926	Не опр.	медео	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0,00
10	Кран-манипулятор КАМАЗ 2784 KV (шас- си к ЦС-2784KV-810 2S)													
11	КБ-403 А зав.№ 1664	1	10554	1986	-	-	-	-	-	Не опр.	-	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0,00
12	КБ-309ХЛ зав.№ 2288	1	07201	1991	-	-	-	-	-	Не опр.	-	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
13	Кран башенный СК- 3861 зав.№ 254	1	10353	1991	-	-	-	-	-	Не опр.	-	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует капитального ремонта	0,00
14	РДК-25-зав.№ 6068	1	29 АК 1927	1983	-	373331	6068	-	ВВ 510222	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
15	Кран гусеничный РДК- 25-1 (шасси к РДК-25- зав.№ 6068)													
16	КАМАЗ 53215-бортовая	1	29 НР 897288	1999	ХТС53215СХ 2120590	740.11.240- 131471	2120590	-	29 КС 839905	Не опр.	серый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
17	Погрузчик АМКОДОР- 333	1	29 АК 3993	2006	-	Д-260.2 №045805	У3А333В0606 0233	-	ТА 253789	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
18	Погрузчик АМКОДОР- 333В	1	29 АК 9423	2008	-	067312	У3А333В0408 1580	-	ТС 264132	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
19	Экскаватор ЭО4225	1	29 АК 8583	2004	-	97023106	1449	-	ВА 127251	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
20	КАМАЗ 55111С само- свал	1	К002КМ 29	2004	ХТС55111С4 2235318	740.11-240 2280975	ХТС55111С4 2235318	1909879	16 КУ 628838	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные	0,00

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

													повреждения лакокрасочного слоя	
21	Автобетоносмеситель СБ-92	1	E978OC 29	2007	X6S58141270 002492	740 31-240 62382778	XTC 55111R 7 2291308	0002492 (2008297)	02 MM 233150	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
22	Автобетоносмеситель СБ-92	1	E572HP 29	2006	X6S58141260 000389	740.31-240 62349795	XTC 55111R 6 2273474	0000389 (1974996)	02 MM 195335	Не опр.	вишня	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
23	Автобетоносмеситель СБ-92	1	B902OM 29	2000	X6S581411Y0 000731	7403.10 147062	Y2131137		02 EK 204176	Не опр.	св. дымка	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0,00
24	Экскаватор ЕК-18	1	29 AA 1483	2005	-	162844	1402 (38)	-	BB 465550	Не опр.	серо- желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	106 278,54
25	Сваябойный агрегат СП-49	1	29 AA 1484	2005	-	21034	154685	-	BB 313366	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0,00
26	Каток ДУ-47Б	1	29 AP 3090	2000	-	3044314	отсутствует	-	AA 692760	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
27	Каток ДУ-97	1	29 AA 6459	2011	-	11082468	138 (02.07.11, 05.07.11)	-	BE 805604	Не опр.	желтый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	352075,19
28	Самосвал 55111	1	E005BH 29	2005	XTC 55111R 5 2239123	740.31-240 2286678	XTC 55111R 5 2239123	1915760	16 КУ 630295	Не опр.	св. дымка	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
29	Тягач КАМАЗ 64600	1	K444HX 29	2006	XTC 646000 6 1124738	740.50.360 62364538	XTC 646000 6 1124738	1987446	16 ME 490025	Не опр.	оранже- вый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	182678,46
30	Тягач КАМАЗ 64600	1	K800XU 29	2004	XTC 646000 4 3005530	740.50.360 252344	XTC 646000 4 3005530	546000 4 1881370	16 KC 354730	Не опр.	вишня	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
31	П/прицеп 93271-А	1	АО 1310 29	2006	X1W93271A6 0001735	отсутствует	0001735	отсутствует	26 МК 188710	Не опр.	синий	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует капитального ремонта	0
32	П/прицеп 93271-А	1	AB 6896 29	2004	X1W93271A4 0000626	отсутствует	0000626	отсутствует	26 КР 590210	Не опр.	серый	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует капитального ремонта	0
33	П/прицеп 9939 ВА	1	AC 4432 29	2004	X899939BA40 AL4037	отсутствует	X899939BA40 AL4037	отсутствует	69 КУ 501933	Не опр.	зеленый	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
34	Прицеп 83551	1	AB 0304 29	1992	-	отсутствует	б/н	отсутствует	29 ЕС 466266	Не опр.	зеленый	отсутствует	Находится в рабочем состоянии, но требует капитального ремонта	0
35	Бензовоз ГАЗ 473897	1	E300AM 29	2005	X7247389750 000052	Д245.7Е2*169 579	330900508789 66	330700500822 41	52 МА 181450	Не опр.	белый	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта	0
36	Автобус ПАЗ 32054	1	E277KA 29	2006	X1N3205K06 0007152	523400 61017134	отсутствует	60007152	52 ME 70425	Не опр.	бело- красный	бензиновый	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
37	Грузовой УАЗ-3303	1	B983PY 29	2001	XTT33030010 022168	ЗМЗ-40210L N 10061227	10017725	10022168	73 EX 759375	Не опр.	защитный	бензиновый	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
38	Газель грузовая 28115 К	1	E946HC 29	2006	X8928115K60 CE9184	*405220*6307 2317*	отсутствует	3,30231E+13	52 ME 343286	Не опр.	белый	бензиновый	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

39	Грузопассажирский УАЗ	1	H690BB 29	2007	XTT39099470 492880	42130H*7010 1665	374100704141 99	390900701078 70	73 МК 262009	Не опр.	синий	бензиновый	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
40	Грузопассажирский Соболь	1	E684AM 29	2005	X9627527050 421193	3077505	отсутствует	187898	29 ОВ 013821	Не опр.	серебри- стый металлик	дизельный	Находится в рабочем состоянии, но требует текущего ремонта, имеются значительные повреждения лакокрасочного слоя	0
41	Шевроле Эпика	1	K503PY 29	2012	XUULF69KJB 0008038	отсутствует	отсутствует	XUULF69KJB 0008038	29 01 №985162	Не опр.	черный	бензиновый	Находится в рабочем состоянии, но требует капитального ремонта	237120,58

Согласно справке о характеристиках объектов оценки от 10.12.2015 г. следующие позиции (таблица 6.26).

Таблица 6.26 – Дополнительное оборудование к позициям ТС

№ поз.	Наименование ТС	Наименование доп. оборудова- ния	Год выпуска	Состояние
19	Экскаватор ЭО 4225	Гидромолот СП-62	2004	Состояние рабочее, требуется замена некоторых частей
		Гидромолот СП-62	2004	Состояние рабочее, требуется замена некоторых частей
24	Экскаватор ЕК-18	Гидромолот МГ-300	2005	Состояние рабочее, требуется замена некоторых частей
		Гидровращатель Импульс М20	2011	Состояние рабочее, требуется мелкий ремонт
25	Сваебойный агрегат СП-49	Дизель-молот СП-76	2005	Состояние рабочее, требуется мелкий ремонт
		Дизель-молот СП-77	2005	Состояние рабочее, требуется мелкий ремонт
		Механический молот	2005	Состояние не рабочее

Причем механический молот изготовлен по индивидуальному заказу. Материал – чугун, ударная часть 2,5 тонны.

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2015 г.⁵

Таблица 7.1

	2015г.	В % к 2014г.	Декабрь 2015г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.	2014г. в % к 2013г.	декабрю 2013г.	ноябрю 2014г.
Валовой внутренний продукт		96,3 ¹⁾				100,7 ²⁾		
Индекс промышленного производства ^{3),4)}		96,6		95,5	107,0	101,7	103,9	108,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	5037,2	103,0	211,4	103,6	43,6	103,5	104,0	43,0
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5089,6	100,2	458,6	103,6	103,3	99,9	97,0	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	2305,5	100,2	202,0	101,5	102,3	104,7	99,6	101,3
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	27575,7	90,0	2865,0	84,7	120,1	102,7	105,1	123,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	7859,2	97,9 ⁵⁾	718,8	96,3 ⁵⁾	105,2	101,3	102,4	106,5
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	488,6 ⁶⁾	65,8 ⁷⁾	42,0 ⁶⁾	70,1 ⁸⁾	94,5 ⁹⁾	94,9 ⁷⁾	78,1 ⁸⁾	87,5 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	311,9	67,9	25,5	69,5	93,8	97,0	78,5	88,5
импорт товаров	176,7	62,3	16,4	71,1	95,6	91,8	77,5	86,1
Инвестиции в основной капитал ¹⁰⁾ , млрд. рублей	14005,4	91,6	2460,3	91,3	167,5	98,5	97,1	166,2
Индекс потребительских цен		115,5 ¹¹⁾		112,9	100,8	107,8 ¹¹⁾	111,4	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		112,4 ¹¹⁾		110,7	97,8	106,1 ¹¹⁾	105,9	100,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		96,0 ⁵⁾		99,3 ⁵⁾	143,4	99,3	92,4	134,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰⁾ :								
номинальная, рублей	33925	104,6 ⁵⁾	42684	101,6 ⁵⁾	128,0	109,1	106,9	129,8
реальная		90,5 ⁵⁾		90,0 ⁵⁾	127,0	101,2	96,0	126,5
Общая численность безработных, млн. человек	4,3 ¹³⁾	107,4 ⁵⁾	4,4	109,5 ⁵⁾	99,8	94,0	94,8	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	1,0 ¹³⁾	109,2 ⁵⁾	1,0	112,5 ⁵⁾	106,4	90,0	96,2	107,5

1) 2015г. в % к 2014г. (предварительная оценка).

2) 2014г. в % к 2013г. году.

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

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные за январь-ноябрь 2015г. и ноябрь 2015г. соответственно.

7) Январь-ноябрь 2015г. и январь-ноябрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8) Ноябрь 2015г. и ноябрь 2014г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Ноябрь 2015г. и ноябрь 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

10) Данные за периоды 2015г. - оценка.

11) Январь-декабрь к январю-декабрю предыдущего года.

12) Данные за периоды 2015г. - предварительные.

13) В среднем за месяц.

⁵Источник информации: http://www.gks.ru/bgd/free/B15_00/Main.htm

Динамика экономического положения⁶

Слабая предпринимательская активность вместе с фактической утратой внешних источников финансирования объективно повысили роль тех ресурсов, которые аккумулирует в своих руках государство, прежде всего – федерального бюджета. При этом сам российский бюджет на неопределенный срок лишился значительной части традиционных для него поступлений. Подобное сочетание – повышенных требований к государству с его пониженными бюджетными возможностями – предопределило сложный характер подготовки проекта федерального бюджета на 2016 г.

Одновременно лишилась практического смысла подготовка трехлетнего бюджета: при быстром и неоднократном изменении фундаментальных условий развития горизонт осмысленного планирования неизбежно укорачивается. К тому же трудно пред- ставить, что законодательный акт может быть принят сразу в «оптимистическом», «базовом», «консервативном» и «стрессовом» вариантах, как это возможно при прогнозировании. Более того, в таких условиях довольно трудно ожидать, что бюджет энергично обозначит какие-либо серьезные структурные сдвиги. Стратегические решения подобного уровня вряд ли будут приняты в процессе тяжелого, но все-таки рутинного бюджетного «торга».

В силу этого проект бюджета-2016 выглядит ожидаемо консервативным, что практически неизбежно при слабой прогнозируемости основных источников доходов – нефтегазовых. На этом фоне оптимистично-неожиданным выглядит планируемый стабильный уровень ненфтегазовых доходов. Неожиданно и то, что расходы на национальную экономику вырастут в реальном выражении (социальные расходы останутся на прежнем уровне, а по всем остальным значимым направлениям с учетом инфляции будут сокращены). При этом ассигнования на экономику включают в себя несколько резервных фондов, которые правительство создает в рамках бюджета. Такие фонды, создаваемые едва ли не впервые, должны помочь оперативно реагировать на изменение социально-экономической конъюнктуры.

При благоприятной конъюнктуре эти фонды могут быть использованы в 2016 г. для компенсации пенсионных выплат на уровень реальной инфляции. Тот факт, что проект бюджета предполагает рост пенсий, лишь частично компенсирующий инфляцию, объясним не только текущим дефицитом средств. Более серьезные опасения связаны с тем, что сегодняшние решения закладывают все более высокую базу для роста социальных обязательств в будущем, в то время как источники будущих доходов не выглядят стабильными. Однако этот, в принципе объяснимый, подход выглядит сомнительным, если учесть одновременно запланированное снижение расходов на образование и здравоохранение. По крайней мере, расходы на здравоохранение напрямую и в значительной степени связаны с нуждами именно пожилых людей. Наконец, уже третий год подряд будет «заморожена» накопительная часть пенсий. В итоге будущая, да уже и текущая несбалансированность пенсионной системы, становится фундаментальной, приобретающей характер серьезной финансово-экономической деформации.

В проекте бюджета-2016 правительство, стремящееся не допустить слишком большого бюджетного дефицита, переложило часть финансовой нагрузки также на нефтяную отрасль. Изменив параметры так называемого налогового маневра в отрасли, оно в соответствии с ним повышает налог на добычу, однако не снижает, вопреки ему, экспортную пошлину для нефтяников. Фактически речь идет о единовременном повышении фискальной нагрузки, хотя вполне вероятно, что одним годом дело не ограничится. Финансовые и производственные показатели нефтяников выглядят пока неплохо на общем фоне, вряд ли другие отрасли были бы способны выдержать изъятия в значимых для бюджета масштабах.

Топливо-энергетический комплекс, а также пищевая, химическая и металлургическая промышленность – основные отрасли, обеспечившие переход российской индустрии в

⁶ Источник информации: Оперативный мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. 2015. № 15. Ноябрь / Идрисов Г., Мамедов и др. Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Всероссийская академия внешней торговли. 27 с. [Электронный ресурс] URL: http://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2015-15-november.pdf

целом к скромным, но все же положительным темпам роста. В ТЭКе рост был обеспечен в первую очередь ослаблением рубля, в химической промышленности сыграло роль и наличие свободных мощностей, в пищепроме – также и продуктовые контрсанкции, в металлургии – спрос со стороны ТЭКа. Однако в машиностроении, производстве оборудования и транспортных средств спад продолжается. Сказывается зависимость от импортных комплектующих плюс низкий спрос (в автомобилестроении).

На низкий спрос руководители российских предприятий указывают в числе основных барьеров на пути к росту. Причем сам рост производства отмечается ими уже второй месяц подряд (сентябрь-октябрь). А вот ситуация со спросом еще сравнительно недавно их не слишком беспокоила, не жаловались они и на избыток запасов готовой продукции (см. Оперативный мониторинг, №13). Однако противоречия здесь, видимо, нет: ранее речь шла о факторах, провоцирующих усиление спада, теперь же – об ограничениях роста, именно в этом контексте предприятия указывают на недостаточный внутренний и экспортный спрос.

Девальвация не оправдала надежд на рост внешнего спроса: положительно оценили ее влияние 17% предприятий, отрицательно – почти столько же, отсутствие эффекта слабого рубля на экспортный спрос отметили 45%, а у 22% предприятий спроса на внешних рынках не было вообще. Конкуренция со стороны импорта сдерживает развитие лишь 15% предприятий (еще в начале 2014 г. процент обеспокоенных этим был вдвое выше). Зато почти вдвое же, до 29%, повысилась за год (октябрь к октябрю) доля предприятий, руководители которых указывают на проблемы, возникающие в связи с удорожанием импортного оборудования и сырья.

На неясность экономической ситуации и ее перспектив в качестве препятствий к росту указывает 41% опрошенных. Это максимальный показатель за шесть лет, что вполне объяснимо: предыдущий максимум относится к предшествующему кризису. В условиях такой неопределенности и при достаточном обеспечении производственными мощностями (лишь 10% указывают на нехватку мощностей) предприятия пока не слишком озабочены недостатком инвестиций (13%). Явно не в числе главных ограничений и ситуация с кадрами (20%). Едва ли не минимальна за все 23 года опросов доля предприятий, испытывающих нехватку сырья и материалов (6–8%), машин и оборудования не хватает лишь 10%. Более того, упала значимость финансовых ограничений. Лишь четверть предприятий называет нехватку оборотных средств в качестве негативного фактора (столько же было и в докризисный период), а дороговизну кредита – 21% (еще в апреле – 31%), недоступность же заемных средств (т.е. невозможность получить кредит) заботила 6% руководителей промышленных предприятий. Таким образом, дефицит спроса и ясных представлений о будущем – главные, по мнению предприятий, барьеры на пути к росту.

Одно из самых серьезных споровых ограничений в российской экономике – снижение потребительского спроса населения, что в значительной мере связано со спадом кредитования физических лиц. Сокращение выдачи новых кредитов при необходимости оплачивать проценты по действующей задолженности серьезно сокращает финансовые ресурсы, которыми располагают домашние хозяйства. По оценкам наших экспертов, это обусловило более двух третей спада конечного потребления российских семей, в том числе розничного товарооборота. Качество кредитных портфелей в розничном секторе, включая долю просроченных долгов, тоже ухудшается. Относительно «светлым пятном» на этом фоне остается ипотечное кредитование: оно продолжает расти, хотя и намного медленнее, чем раньше, доля просроченных долгов по этим займам в разы меньше, чем в потребительском кредитовании. В целом же в III кв. ситуация на рынке розничных кредитов выглядела чуть более оптимистично, чем в предыдущие кварталы года: сам кредитный портфель практически перестал сжиматься, вдвое снизился рост просроченной задолженности.

Однако российской экономике в любом случае предстоит адаптироваться к ситуации более низкого спроса, а в лучшем случае – к гораздо более скромным темпам его роста. Какую роль в поддержании потребительского спроса способен сыграть банковский кредит в условиях снижения либо стагнации реальных доходов населения – ответ на этот вопрос отнюдь не однозначен. Не говоря уже о том, что снижение потребительского кредитования при

растущей задолженности по необеспеченным кредитам, взятым семьями с падающими доходами, – фактор, который не обязательно нужно оценивать со знаком «минус».

7.2 Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2015 г.⁷

Таблица 7.2

	2015г.	В % к 2014г.	Декабрь 2015г. в % к		Справочно 2014г. в % к 2013г.
			декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		101,5	81,7	101,4	88,5
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	12843,5	85,1			102,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	226470,3	92,1	85,8	111,4	103,9
Объем платных услуг населению, млн. руб.	62783,3	92,0	83,1	105,1	98,9 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	377,2	105,9	101,1	в 3,7р.	108,9
Внешняя торговля ³⁾					
экспорт товаров, млн. долларов США	1514,9	91,6			102,6
импорт товаров, млн. долларов США	86,2	52,4			80,9
Индекс потребительских цен		116,2	113,0	101,5	108,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,6	119,9	99,3	104,5
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾		94,5	92,2	141,6	102,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, руб.	37363,0	107,4	103,5	97,7	110,1
реальная		92,2	89,9	96,7	101,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек	11,4		118,5	112,7	

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости в динамике расчет ИФО произведен по отношению к данным 2013 года, пересчитанным по методологии формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом Росстата от 26 июня 2013 года № 234 и введенной в действие с 1 января 2014 года.

³⁾ Январь-сентябрь 2015 года; январь-сентябрь 2015 года в % к январю-сентябрю 2014 года; январь-сентябрь 2014 года к январю-сентябрю 2013 года. По данным Федеральной таможенной службы России. Данные включают экспорт и импорт по участникам внешнеэкономической деятельности, зарегистрированным на территории субъекта Российской Федерации, с учетом данных взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан в соответствии с пунктом 13 Порядка ведения таможенной статистики внешней торговли Российской Федерации по субъектам Российской Федерации, утвержденного приказом ФТС России от 18 июля 2011 года № 1470.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Январь-ноябрь 2015 года, в % к январю-ноябрю 2014 года, ноябрь 2015 года в % к ноябрю 2014 года, в % к октябрю 2015 года, январь-ноябрь 2014 года в % к январю-ноябрю 2013 года.

⁶⁾ На конец декабря 2015 года, в % к концу декабря 2014 года, в % к концу ноября 2015 года.

⁷⁾ Источник информации: <http://195.144.248.238/bgd/doc1111/IssWWW.exe/Stg/2015/12/1.htm>

8. ОБЗОРЫ РЫНКА

8.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

1. Качество прав
 - 1.1. Обременение объекта договорами аренды
 - 1.2. Сервитуты и общественные обременения
 - 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования
 - 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
 - 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия
 - 3.1. Наличие финансового давления на сделку
 - 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
 - 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка
 - 4.1. Изменение цен во времени
 - 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
 - 5.1. Престижность района
 - 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики
 - 6.1. Характеристики земельного участка
 - 6.2. Размеры и материалы строений
 - 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
 - 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики
 - 7.1. Возможности ресурсосбережения
8. Сервис и дополнительные элементы
 - 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
 - 8.2. Наличие парковки и (или) гаража
 - 8.3. Состояние системы безопасности
 - 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.
 - 1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного вре-

мени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и не-

ровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению стоимости объекта недвижимости. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

8.2. Обзор рынка недвижимости в г. Архангельск

Объект оценки располагается в г. Архангельск.

*Архангельская область*⁸

С января 2006 года на территории Архангельской области действуют 211 муниципальных образований: 7 городских округов; 19 муниципальных районов; 20 городских поселений; 165 сельских поселений.

Архангельская область расположена на Севере Европейской части России. Ее побережье на протяжении 3 тыс. км омывают холодные воды трех арктических морей: Белого, Баренцева и Карского.

⁸ Источник информации: <http://www.dvinaland.ru/-8vjeeb6s>

Площадь территории – 589 913 кв. км. Численность населения Архангельской области 1 191,8 тыс. человек (01.01.2014), городское население составляет около 1 млн. человек.

В состав области территориально входит Ненецкий автономный округ, а также острова Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

В 1992 году Архангельская область и Ненецкий автономный округ получили статус субъектов Российской Федерации.

Административным центром области является город Архангельск, основанный по указу царя Ивана Грозного от 5 марта 1584 года в устье реки Северная Двина. К наиболее крупным городам относятся: Северодвинск, Котлас, Новодвинск, Коряжма, Мирный.

Близость морей и океанов заметно сказывается на климате области, который является переходным между морским и континентальным. Зима обычно длинная (до 250 дней) и холодная, с низкой температурой в среднем до —26 градусов и сильными ветрами. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Регион располагает избыточными водными ресурсами. Здесь насчитывается 70 тыс. больших и малых рек суммарной протяженностью 275 тыс. км. Четыре крупнейшие реки (Северная Двина, Печора, Онега и Мезень) впадают в арктические моря. Широкая и глубокая Северная Двина создает благоприятные условия для навигации и является основным водным путем.

Национальный состав населения Архангельской области сравнительно однороден. На долю русских приходится 94,2%, украинцев 2,1%, белорусов 0,8%, ненцев 0,6%, коми 0,4%, других национальностей 1,9% (татары, чуваша, мордва и другие).

Плотность населения 2,2 человека на 1 км². В городах проживает 74,7%, в сельской местности 25,3% населения. Средний возраст населения 37 лет. Трудоспособное население составляет 64,3% его численности.

Сырьевые ресурсы

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами. Площадь, покрытая лесом, составляет 22,3 млн. га. Общий запас древесины составляет более 2500 млн. м³. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы (сосна, ель) 80%, лиственные породы (береза, осина) – 20%.

Область богата полезными ископаемыми. Усилиями геологоразведчиков в Архангельской области создана мощная сырьевая база для развития добычи и переработки нефти и газа (Ненецкий автономный округ), бокситов (Плесецкий район). В Архангельской области открыта единственная в Европе алмазоносная провинция.

В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидритов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

Отрасли экономики региона

Архангельская область – это край лесной индустрии, рыбной промышленности, современного судостроения и российской космонавтики.

На территории области зарегистрировано более 24 тысяч предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования.

Экономическое развитие по наиболее традиционным отраслям в области базируется на предприятиях лесопромышленного комплекса, строительной индустрии и развитой инфраструктуре торговых портов, включая Архангельский морской порт, являющийся северными воротами России обеспечивающий существенную часть грузоперевозок в данном регионе.

Архангельск⁹

Архангельск — город на севере европейской части России. Административный центр Архангельской области и Приморского муниципального района, образует муниципальное образование «Город Архангельск».

⁹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA>

Географическое положение

Город расположен в устье Северной Двины в 30-35 километрах от впадения её в Белое море. Архангельск находится на равнинной местности. Высота над уровнем моря — 7 метров. Территория городского округа Архангельск составляет 29442 га (294,42 км²). Городские набережные протянулись вдоль речных рукавов на 35 км.

Климат

Климат города умеренный, морской с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом. Он формируется под воздействием северных морей и переносов воздушных масс с Атлантики в условиях малого количества солнечной радиации. Средняя температура января — $-12,8^{\circ}$, июля — $+16,3^{\circ}$. За год выпадает 607 мм осадков. Среднегодовая температура $+1,3^{\circ}\text{C}$.

Для Архангельска характерны частые перемены погоды, высокая влажность воздуха и большое количество дней с осадками. При вторжении холодного воздуха со стороны Сибири зимой возможны морозы до -30 , в то же время иногда бывают и оттепели. Летом при вторжении горячей воздушной массы со стороны степей Казахстана возможна жара до 30-35 гр., в то же время летом в ночное время возможны заморозки.

Экономика

Строительство

В начале 1960-х годов ассигнования на жилищное строительство в городе резко выросли. К примеру, в 1961 построено и заселено 187 тыс. кв. метров жилой площади, что на 43 тыс. кв. метров больше, чем за два предыдущих года. Кроме того, на 1 января в стадии строительства находились 242 дома, площадью в 150 тыс. кв.м., но в городе всё равно ощущалась острая нехватка жилья.

Самые большие изменения произошли после визита летом 1962 года Первого секретаря ЦК КПСС и Председателя Совета Министров СССР Н. С. Хрущёва. Решение о застройке Мурманска и Архангельска стало основой строительства первых каменных зданий типовой серии. Началась эра крупнопанельного домостроения, способного решить главную проблему того времени — переселение из ветхого жилфонда. Тогда, в начале 1960-х, во всех городах строились десятки тысяч квадратных метров жилья по образцу разрекламированного кинохроникой квартала № 9, получившего в Москве имя «Черёмушки».

Город менялся и менялся, по мнению многих, к лучшему, стал более благоустроенным и удобным. Впереди ожидалась реконструкция центра, строительство площади Ленина и главной магистрали — ул. Энгельса (Воскресенской).

С тех пор прошло более полувека. Работы для строителей непочатый край и не только в увеличении объёмов строительства, нужна реконструкция старого жилищного фонда, и до сих пор не решена проблема расселения из ветхого жилья.

На 1 августа 2004 года в городе было 849 домов ветхих и непригодных для проживания, на 1 июля 2011 года из 3956 многоквартирных деревянных домов 1357 — ветхие.

А уже давно пора приступить к постепенному сносу или капитальному ремонту первых панельных зданий, ведь они строились как временное жильё, на 30-35 лет и выработали свой ресурс.

Промышленность

Здесь сосредоточены предприятия лесоперерабатывающей (Лесозавод № 25, Соломбальский ЛДК), рыбной, микробиологической промышленности, машиностроения (Соломбальский машиностроительный завод), судоремонта (бывший завод «Красная кузница»).

В городе зарегистрировано 7700 предприятий, 2200 из них крупные и средние.

Ведущая роль в промышленности принадлежит лесной отрасли.

Лесопромышленные предприятия выпускают свыше 40 % общего объёма продукции, производимой в городе. Пиломатериалы, бумага, картон, целлюлоза, а также рыба до сих пор остаются основой торговли Архангельска с другими регионами России и странами Запада.

Объём отгруженных товаров собственного производства за 2009 год составил 12,0 млрд рублей.

Основной поставщик тепло- и электроэнергии — Архангельская ТЭЦ.

Транспорт

Архангельск — один из крупнейших транспортных узлов северо-запада России. В городе сходится ряд важных железнодорожных и автомобильных магистралей, имеется крупные морской и речной порты. Аэропорты Васьково и Архангельск (Талаги).

Автомобильный транспорт

Архангельск — важный центр автомобильных перевозок. Он является предпоследним пунктом федеральной автотрассы «Холмогоры» **М8**. Это единственная дорога, которая связывает город с центром России, по которой вывозится лес, продукция деревообработки и ввозится продовольствие, потребительские товары и т. п. Дорогу постоянно ремонтируют. Планируется, что текущая реконструкция должна закончиться в 2015 году.

Также имеется автодорога до Санкт-Петербурга, которая проходит через Каргополь **Р1**, но она не является единой магистралью, а представляет собой несколько дорог местного значения. Планируется её новое строительство и реконструкция.

Санкт-Петербург и Архангельск свяжет новая альтернативная федеральная автомобильная трасса.

Новую создаваемую автомобильную федеральную трассу **Архангельский** участок дороги на Санкт-Петербург планируют построить за три года, в 2015—2018 годах. Альтернативная дорога стартует в Брин-Наволоке, проследует через Плесецк, Каргополь, вологодскую Вытегру, а также затронет Карелию и Ленинградскую область. Предполагается, что после реконструкции и строительства отдельных участков дороги путь по прямой из Архангельска в северную столицу России — в Санкт-Петербург сократится на 350 км. Всего весь проект оценивается в 2,8 млрд руб.

Водный транспорт

На территории порта Архангельск находятся 3 грузовых района: аванпорты Экономия и Бакарица (морской торговый порт) и морской речной порт (пассажирский). Через последний осуществляются рейсы на острова в черте города, а также на Соловецкие острова и другие населённые пункты. В будущем планируется развитие глубоководного порта Бакарица, уже началось углубление дна Северной Двины.

Грузооборот порта

- 2009 год — 3,3 млн т.
- 2010 год — 4,5 млн т. (рост на 38,1 %)

Воздушный транспорт

Архангельск обслуживается двумя аэропортами: Архангельск (Талаги) и Васьково. Васьково принимает местные рейсы, расположен в 12 км от центра города в посёлке Васьково. Основан в 1981 году.

Аэропорт Архангельск (Талаги), открытый 5 февраля 1963 года, обслуживает федеральные рейсы (Москва, Санкт-Петербург, Анапа, Мурманск, Симферополь, Нарьян-Мар, Усинск) и международные регулярные и чартерные рейсы в Турцию (Анталья), Египет (Хургада, Шарм-эль-Шейх), Таиланд (Бангкок), Болгарию (Бургас), Норвегию (Тромсё), Кипр (Ларнака), Испанию (Барселона), Грецию (Салоники) и Тунис (Монастир). Расположен в 11 км от города, в Талажском Авиагородке.

Железнодорожный транспорт

Архангельск является конечным пунктом и узлом Северной железной дороги. На его территории расположены железнодорожные станции Архангельск-Город, Исакогорка, Бакарица, Жаровиха. Планируется железнодорожная магистраль от Архангельска до Перми (Белкомур). Отправляются прямые поезда в Москву (скорый поезд № 015/016, фирменный поезд № 317/318 «Поморье», скорый летний поезд № 233/234), Санкт-Петербург (скорый поезд № 009/010), Анапу, Адлер, Новороссийск, Минск, Котлас, Няндому, Карпогоры; прицепные вагоны в Мурманск, Ярославль, Ставрополь, Минеральные Воды. Вокзалы — Архангельск-Город и Исакогорка.

Общественный транспорт

В 1916 году в городе появился трамвай, долгое время являвшийся самым северным в мире. Троллейбус был пущен в городе в 1974 году. В 2004 году по приказу мэра Олега Нило-

ва трамвай ликвидирован с обещанием компенсировать его развитием троллейбусного движения. Однако вслед за трамвайным вскоре было закрыто и троллейбусное движение: сначала в 2006—2007 годах, окончательно в 2008 году. Архангельск стал одним из крупнейших в Европе и крупнейшим в России городом без электротранспорта и оставался таким до 2009 года, когда подобная ситуация повторилась в Тюмени. В 2010 году в столице Поморья обсуждался вопрос о возрождении троллейбуса, но никаких конкретных решений не было принято.

Исключительно автобусный общественный транспорт «города пазиков» представлен на 80 % малыми автобусами ПАЗ-3205, около 10 % пассажиров перевозится микроавтобусами, только 5-10 % перевозок осуществляется автобусами большого класса ЛиАЗ-5256.36, раньше использовались автобусы Икарус-260, Икарус-263.

Объекты оценки представляют собой жилые помещения, здания и сооружения различного назначения: производственные, складские, гаражи, жилые и прочие нежилые помещения, а также земельные участки. Таким образом, проведём более подробный анализ следующих сегментов недвижимости за период октябрь-декабрь 2015 года:

- жилая недвижимость;
- производственно-складская недвижимость;
- офисная (административная);
- гаражи;
- земельные участки.

Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://dom.29.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

Ценовые зоны Архангельска.

Основываясь на оценочной практике, эксперты разделили город на следующие условно схожие ценовые зоны (рисунок 8.1):

- **1 зона** – центр города ограничение по ул. Выучейского – ул. Карла Маркса и Наб. Северной Двины – пр. Обводный канал;
- **2 зона** ул. Карла Маркса – ул. Суворова с одной стороны и ул. Выучейского ул. Смольный буян, Парижской коммуны с другой стороны, пр. Обводный канал – ул. Тимме;
- **3 зона** ул. Смольный буян, Парижской коммуны – ул. Галушина, ул. Суворова – ул. Терехина – ул. Таймырская;
- **4 зона** ул. Таймырская, остаток Соломбалского округа до ул. Усть-Двинская и округ Майская горка (ул. Галушина – ул. Никитова) с другой стороны;
- **5 зона** – оставшиеся районы города, Варавино- Фактория, Сульфат, Маймакса, Цигломень.

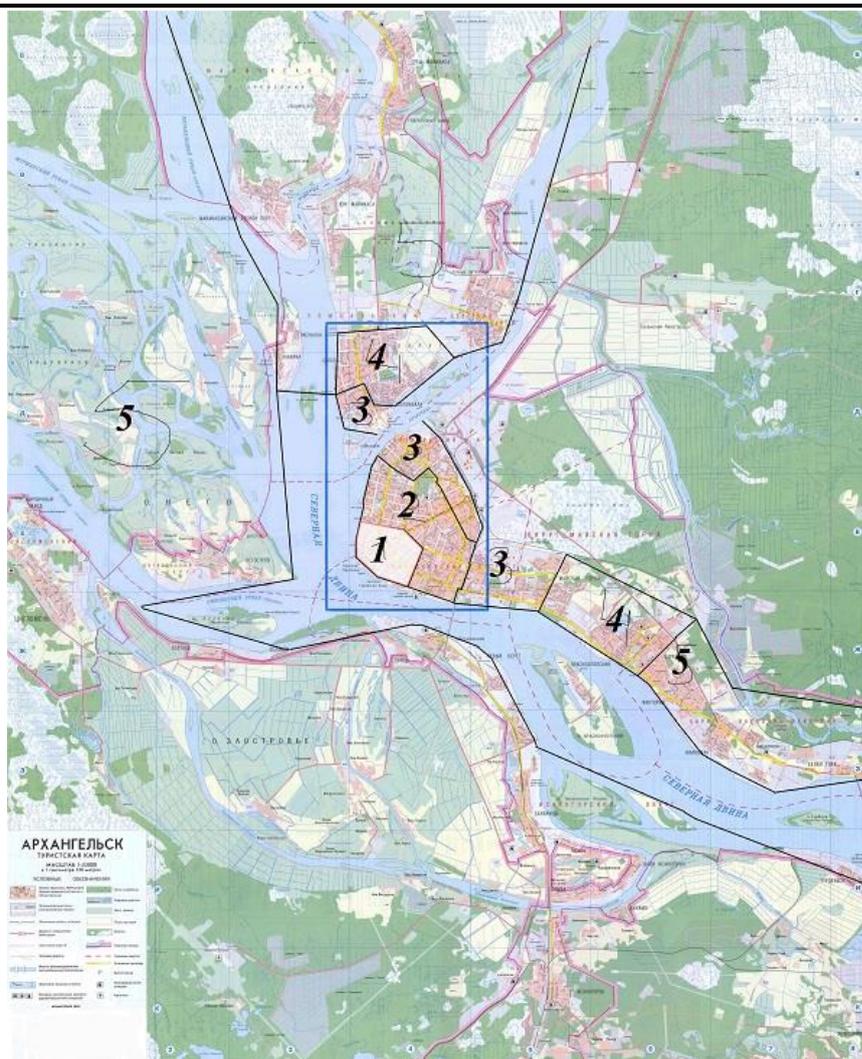


Рисунок 8.1 – Ценовые зоны Архангельска

Земельные участки

Основные ценообразующие факторы:

- 1) возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- 2) правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- 3) наличие или отсутствие обременений;
- 4) местоположение:
 - удаленность от границ с городом;
 - локальное местоположение;
 - транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
 - характер и состояние подъездных путей;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;
- 6) наличие построек на участке;
- 7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение)

Целевое назначение земельного участка - это основа правового режима охраны и использования земель в соответствии с государственным территориальным зонированием. Существует 7 основных категорий земель по целевому назначению (ст. 7 ЗК РФ):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;

- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Среди предполагаемого назначения целевого объекта преобладающую долю предложений занимают земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в основном они и формируют рынок.

Правовой статус земельного участка

На рынке земельных участков максимально широко представлены объекты первых трех категорий. Рынок же собственно города Архангельска состоит преимущественно из объектов, принадлежащих к категории «земли населенных пунктов». Среди видов права на приобретаемую землю можно назвать следующие: собственность, долгосрочная аренда (49 лет) и краткосрочная аренда (3-6 лет). Последний вид права в основном распространен при продаже муниципальных участков большой площади с целью застройки крупными объектами недвижимости строительными подрядчиками. В целом на рынке преобладает вид права «собственность».

Наличие или отсутствие обременения

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления. По данным Управления Росреестра по Архангельской области определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются индивидуально для каждого случая.

Местоположение

Основное количество предлагаемых земельных участков под строительство коммерческих объектов расположено в центральных районах города Архангельска, под строительство многоквартирных жилых домов – спальные районы Октябрьского и Ломоносовского округов, Майская горка, промышленные объекты – районы Северный, Исакогорский, Варавино-Фактория, Соломбальский в районе Маймаксанского шоссе.

Участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Архангельска.

Разброс цен на участки под промышленное производство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к железнодорожным путям, обеспеченности инженерными коммуникациями и от вышеописанных ценообразующих факторов. В целом анализ рынка земли промышленного назначения позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 30 до 700 рублей за кв. м. Данные ценовые показатели подтверждают выявленные аналоги земельных участков.

Предложения земель сельхозназначения встречаются редко, они не пользуются спросом. Имеются единичные предложения сельхозземель с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС.

В целом анализ рынка земли сельхозназначения позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 3 до 200 рублей за кв. м, а с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС от 100 руб. за кв. м до 400 руб. за кв. м. Данные ценовые показатели подтверждают выявленные аналоги земельных участков.

Разброс цен на участки под индивидуальное жилищное строительство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к административному центру, обеспеченности инженерными коммуникациями и от наличия улучшений. В целом анализ рынка земли под индивидуальное жилищное строительство позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 150 до 700 рублей за кв. м.

Наличие инженерной инфраструктуры

Общее требование к участкам - инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;
3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле.

Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

1. Участки с улучшениями;
2. Участки без улучшений.

Наличие построек на участке, в зависимости от качества улучшений, может удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не пригодно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Физические характеристики участка

Физические характеристики земельного участка:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.). Наиболее значимой физической характеристикой влияющей на стоимость земельного участка является площадь.

На сегодняшний день в Архангельской области существует два вида продаж/предложений прав на земельные участки.

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

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории. Также к продаже предлагаются права аренды на земельные участки, предоставляемые органами местного самоуправления под индивидуальное строительство с правом выкупа земельного участка с собственностью, а также участки, предназначенные для производственной деятельности.

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

Для рынка земельных участков, предназначенных для строительства коммерческих и промышленных объектов, характерны следующие особенности:

- ограниченность предложения (число участков, находящихся в свободной продаже, очень мало),
- преимущественное расположение данных участков в спальных районах г. Архангельска (предложение в центральных районах города практически отсутствует),
- большой разброс цен,
- невысокий спрос и длительные сроки экспозиции (в среднем от нескольких месяцев до года).

Большая часть предложения земельных участков под коммерческую застройку приходится на центральные и спальные районы города. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства и для строительства промышленных объектов предлагаются на продажу в периферийных районах города: Соломбальский, Варавино-Фактория, Исакогорка, а также в смежном с г. Архангельском Приморском районе.

Размеры, выставленных в продажу участков, также сильно разнятся, диапазон от 4-6 соток до 8 Га. Порядка 60-65% земельных участков имеет площадь не более 50 соток. Второй по объему сегмент предложения составляют участки площадью 1-2 Га. Меньше всего в общем объеме предложения участков площадью более 5 Га.

Более трети представленных в продаже земельных участков имеют свободное назначение земель. На втором месте по распространенности участки, предназначенные для строительства различных объектов автомобильного бизнеса: АЗС, СТО, автостоянки и т.п (около 20% всего предложения). Доли земельных участков на территории которых разрешено строительство объектов торговли, производственных и складских корпусов, а также административно-офисных зданий примерно равны и составляют 10-12% от общего объема предложения.

Стоимость участка, предназначенного под коммерческое строительство, зависит от множества факторов: месторасположения, назначения земель, наличия или отсутствия коммуникаций, дополнительной инфраструктуры и транспортной доступности, а также от размеров самого участка.

Анализ данных произведен по материалам сайтов <http://dom.29.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

Разброс цен очень велик, в целом по городу есть участки стоимостью от 3 до 1000 тысяч за 1 сотку.

Если говорить отдельно об административных районах города, то для Северного, Исакогорского, Соломбальского (в районе Маймаксанского шоссе) районов, района Варавино-Фактория характерны цены в диапазоне от 3 до 70 тысяч за сотку, в среднем 90-100 тысяч. Здесь предлагаются преимущественно большие участки площадью от 1 до 2,5 Га.

В Октябрьском и Ломоносовском районах, наоборот, в основном предлагаются участки небольшой площади, в пределах 50 соток. Стоимость 1 сотки может отличаться достаточно сильно: от 100 до 800 тысяч рублей. В среднем же стоимость земельных участков под коммерческое строительство здесь составляет 300-600 тысяч за сотку.

В соседних районах Майская горка и центральной части Соломбалы сложно выделить преобладающие размеры продаваемых земельных участков, здесь представлены 2 противоположных варианта: с одной стороны множество участков площадью менее 50 соток, с дру-

гой стороны немало и участков размером около 2Га. Зато на примере этого района достаточно хорошо прослеживается закономерность: чем больше размер участка, тем меньше стоимость 1 сотки. Для небольших участков разброс цен составляет от 100 до 450 тыс. руб. за сотку (в среднем около 200 тыс. руб.), а для больших средняя стоимость сотки чуть больше 70 тыс. и разница в ценах предложения здесь не так велика (50-100 тыс. руб.).

Самые высокие цены предложения вполне ожидаемо наблюдаются в центральной части города (пр. Троицкий и смежные улицы): от 500 до 1200 тыс. за одну сотку. Средняя же стоимость превышает 700 тысяч рублей. Участки в продаже представлены исключительно небольшого размера, т.е. меньше 50 соток.

В целом по городу достаточно четко отслеживается тенденция к уменьшению стоимости сотки при увеличении размеров земельного участка. Необходимо отметить, что подавляющая часть представленных в продаже земельных участков обеспечено полным набором коммуникаций, а при отсутствии каких-то коммуникаций продаются с полученными соглашениями и техническими условиями.

В целом, можно сказать, что рынок земельных участков под коммерческое строительство в г. Архангельске развит очень слабо: предложение и спрос ограничены, разброс цен достаточно велик, что вкуче не позволяет выявить четкие тенденции и закономерности.

Согласно опросу участников рынка средний уровень скидки к продаже земельных участков составляет 5-15%.

Вывод. В результате проведенного анализа рынка земельных участков в г. Архангельск было обнаружено лишь несколько случаев продажи свободной земли для реализации сравнительного подхода к оценке земельных участков. Рынок земельных участков Архангельской области практически не развит и не динамичен. Т.е. темпы изменения стоимости в зависимости от даты продажи не значительны в течении долгого периода времени от 1 года до 3-4 лет, при этом носят разнонаправленный характер.

Жилая недвижимость

Ценообразующими факторами на рынке жилой недвижимости являются:

- характеристики местоположения:
 - округ, микрорайон;
 - местоположение в микрорайоне;
 - преобладающая застройка микрорайона;
 - транспортная доступность;
 - обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка);
 - объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км);
 - обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка);
 - объекты промышленной инфраструктуры микрорайона;
 - объекты транспортной инфраструктуры микрорайона;
 - состояние прилегающей территории (субъективная оценка);

- характеристики здания:
 - тип здания;
 - год постройки;
 - материал наружных стен;
 - материал перекрытий;
 - состояние здания (субъективная оценка);
 - техническое обеспечение здания;
 - организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж;
 - количество этажей в здании;
 - состояние подъезда (субъективная оценка);

- характеристика помещения/квартиры:
 - этаж расположения;
 - площадь, кв. м: общая / жилая;
 - количество комнат, их площадь, кв. м;
 - площадь кухни, кв. м;
 - санузел;
 - высота потолков, м;
 - лоджия (балкон);
 - вид из окон;
 - дополнительные системы безопасности;
 - состояние объекта (субъективная оценка);
 - видимые дефекты внутренней отделки;
 - данные о перепланировке.

По итогам анализа рынка недвижимости субъекта РФ Архангельская самая высокая стоимость на жилую недвижимость региона наблюдается в городе Архангельск, а самая низкая в городе Шенкурск. В 3 городах области наблюдалось повышение цен на квартиры, при этом стоимость недвижимости оставалась стабильной в 1 городах, и снижалась в 7.

За прошедшие четыре недели выявлено незначительное понижение средней стоимости недвижимости в регионе. При этом индекс составляет 583.84, что на 0.194% меньше, чем 4 недели назад.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели фиксируется разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса в субъекте РФ Архангельская и индекса РФ показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости региона на 1.2% ниже общероссийских.



Рисунок 8.3 – Динамика цен на жилую недвижимость в Архангельской области

Коммерческая недвижимость

Основными ценообразующими факторами для рынка офисно-торговой недвижимости являются:

- местоположение;
- состояние;
- качество отделки;
- этаж;
- материал ограждающих конструкций;
- вид здания;
- наличие отдельного входа;
- здание или помещение в здании;

- наличие коммуникаций;
- наличие обременений;
- площадь.

Развитие бизнеса, потребность в инфраструктуре порождают спрос на коммерческую недвижимость различного типа. В Архангельске и его пригороде этот сектор представлен значительным числом предложений как для покупки, так и для аренды. Наибольшее число предложений касается аренды торговых помещений и офисов.

На сегодняшний день в городе отсутствуют офисные помещения класса А. Объекты В класса располагаются в непосредственной близости к историческому центру. Здесь коммерсантам предлагаются варианты с хорошим ремонтом, солидным фасадом, новыми коммуникациями и наземной парковкой в бизнес-центрах на улицах Поморская, Свободы и К. Маркса, на Троицком проспекте и наб. Северной Двины.

Офисная недвижимость класса С представлена вариантами как на периферии, так и в некотором удалении от центра, но с неплохой транспортной доступностью. Наибольшим количеством предложений как для аренды, так и для продажи представлен D-класс, который составляют в основном бывшие квартиры, расположенные на первых этажах жилых дома, переведенные в нежилой фонд и переоборудованные под офисы, торговые точки или салоны красоты.

Стоимость квадратного метра в первую очередь зависит от назначения объекта и его местоположения.

Арендные ставки для офисных площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 350 до 800 руб./кв.м/мес (данные по материалам сайтов <http://dom.29.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Предложения продажи для офисных площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 4 500 до 40 000 руб./кв. м (данные по материалам сайтов <http://dom.29.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Разброс цен предложений по районам в данном случае связан с месторасположением объекта, его транспортной доступностью, наличием парковки, с качеством отделки и ремонта, обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Аренда офисных и торговых помещений на прямую зависит от местоположения, от деловой активности региона и спроса. Основываясь на приведенной выше классификации, цены на рынке недвижимости уменьшаются от 1 к 5 зоне.

Проследить общий градиент изменения цены для каждого сегмента рынка не представляется возможным. Данный анализ проводится в каждом конкретном случае при оценке объекта-оценки и выбора объектов-аналогов.

В результате анализа рынка было определено, что в процессе торгов между покупателем и продавцом снижение стоимости относительно цены предложения составляет 1-5 %.

Для объектов офисной и торговой недвижимости на основе практики экспертов и интервью с собственниками различных объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объекты недвижимости площадью до 300 кв.м. сдаются в аренду полностью. При площади объекта недвижимости более 300 кв.м. недоиспользование площадей составляет от 6 до 20%.

Эксплуатационные издержки на рынке недвижимости. На современном этапе практически невозможно определить среднегодовые затраты на содержание объектов, в связи с неоднородностью имеющейся информации. В современных дорогих торговых-административных объектах, величина эксплуатационных расходов может составлять 11-28% от потенциального дохода арендатора¹⁰ для различных объектов сегмента коммерческой недвижимости. Для универсальных торгово-офисных объектов (встроенные помещения) величина операционных расходов составляет 11-15%³. При этом, следует отметить, что анализ рынка складской и производственной недвижимости показал, что в 70% случаях эксплуатационные издержки несет арендатор.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 – Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфер Л.А., 2014.

Производственно-складская недвижимость

Основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка это:

- комплексность объектов (в комплексе или отдельно стоящие),
- наличие подъездных путей,
- материал стен,
- наличие коммуникаций,
- техническое состояние,
- техническая оснащённость,
- площадь.

Определить степень влияния каждого ценообразующего фактора также не представляется возможным. Для каждого объекта оценки всегда проводится индивидуальный анализ цен, выбираются ценообразующие факторы, производится подборка объектов-аналогов.

Сегмент складской и производственной недвижимости в Архангельске развит значительно хуже по сравнению с коммерческой недвижимостью. Это является прямым следствием социально-экономического упадка в городе и низкого экономического потенциала.

Рынок производственной недвижимости г. Архангельска состоит в основном из объектов вторичных, которые строились как капитальные производства, но в результате своей деятельности выявили не востребованные площади. Новые здания возводятся в основном под частные производства и не выставляются на открытый рынок продажи.

Как и на всем рынке недвижимости региона, среди объектов производственной и складской недвижимости наблюдается стабильная картина. Спрос и предложение остаются примерно на одном уровне, в основном предложение соответствует спросу. Рынок купли-продажи представлен стабильно пополняемым количеством предложений. Средняя стоимость квадратного метра предлагаемых объектов постепенно увеличивается, но не более чем на 1-2% в квартал, что в основном определяется общей экономической инфляцией региона.

Динамика стоимости на рынке аренды в целом следует за рынком купли-продажи, но поскольку цены несравнимо малы, то это почти не ощущается.

Стоимость квадратного метра в первую очередь зависит от назначения объекта и его местоположения. Анализ арендных ставок произведен по материалам сайтов <http://dom.29.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

Наиболее оптимальными по сочетанию расположения и стоимости являются варианты в Соломбальском, Северном, Исакогорском районах, районе Варавино-Фактория. Аналогичные предложения в районе Майская горка будут на порядок дороже.

Арендные ставки для производственно-складских отапливаемых площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 70 до 300 руб./кв.м/мес.

Арендные ставки для производственно-складских неотапливаемых площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 30 до 200 руб./кв.м/мес.

Предложения для производственно-складских отапливаемых площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 3 500 до 25 000 руб./кв.м.

Предложения для производственно-складских неотапливаемых площадей в целом по городу находятся в диапазоне от 2 500 до 20 000 руб./кв.м.

Разброс цен предложений по районам в данном случае связан с разнородностью улучшений земельных участков, а не с месторасположением.

Гаражи¹¹

Поиск подходящего варианта при покупке гаража должен удовлетворять заданным условиям. Это должно быть небольшое помещение, примерно двадцать квадратных метров, с проведенным электричеством и смотровой ямой. Далее необходимо определиться с материалом, из которого будет сделан гараж. Самый бюджетный вариант - дерево, обшитое железом, или полностью металлический северодвинский гараж. Параметры заданы, и

¹¹ Источник информации: <http://autogazeta29.ru/sobytiia/garazh-v-arkhangelske-skolko-stoit-metr-kvadratnyi>

теперь самое интересное. Стоимость гаража с таким набором функций колеблется от 50 до 280 тыс. рублей. Разберемся, от чего зависит цена.

Во-первых, это материал, из которого будет сделан дом для вашего железного друга. Наиболее дорогой - кирпич, цена примерно 12-15 тыс. руб. за квадратный метр, обшитый железом гараж из дерева обойдется вдвое дешевле - 5-7 тыс. руб. за метр квадратный, цельный металлический можно найти еще дешевле. Во-вторых, на стоимость влияет удаленность гаража от жилых домов и принадлежность к кооперативу. Построенный по всем правилам и находящийся рядом с домом, гараж обойдется на треть дороже аналогичного в кооперативе на окраине района. Далее в расчет стоимости входят следующие параметры:

- наличие смотровой ямы, как правило, +50 000 руб.,
- наличие погреба + 25 000 рублей,
- подведенные силовые кабели с высоким напряжением + 30 000 руб.,
- отдельная комната отдыха +10 000 руб.,
- большие металлические ворота + 25 000 руб.,
- коммуникации: отопление, вода + 50000 руб.

Если земля под гаражом выкуплена собственником, а не находится в аренде у кооператива гараж стоит еще дороже. Несколько десятков тысяч рублей добавит к стоимости и надстроенный второй этаж. Многие владельцы гаражей, особенно мужчины, стремятся к максимальному комфорту в гараже. В объявлениях нам встречались гаражи с сауной и баней, большой комнатой отдыха, мягкой мебелью или массивным забором. Главное, чтобы все «доделки» были приближены к реальности и не противоречили закону, а то есть риск, что наступит на вас сосед по гаражу за то, что вы его в сауну не позвали.

В современном мире автомобилисты все чаще ставят свои машины на улице, забывая о том, что есть норма, запрещающая это делать на газонах у жилых домов, например. Все меньше становится тех, кто каждый день ставит машину в гараж или ремонтирует ее самостоятельно. Не останавливают автомобилистов и частые сообщения о поджогах и угонах машин. Кажется, что «гаражное братство», знакомое нам по советским фильмам, уходит в прошлое, однако это не совсем правильно. Гаражные кооперативы по-прежнему существуют и ведут активную деятельность: организуют собрания, собирают взносы, решают проблемы владельцев гаражных боксов.

Для исследования рынка гаражей в Архангельске использовалась информация только о гаражах под личные нужды. Боксов для коммерческого использования в наших данных нет. В мониторинг попали объявления частных лиц и агентств недвижимости о продаже гаражей, размещенные на популярных - интернет-площадках региона: 29.ru, avito.ru, gubernia.ru, novostroy29.ru, irr.ru.

Таблица 8.1 – Средние цены на гаражи

45 000-60 000 рублей	В этом ценовом сегменте вы можете рассчитывать на металлический или деревянный гараж размером не более 18-20 кв. метров в любом районе города. Там не будет смотровой ямы и, скорее всего, электричества. Зато, как обещают объявления, там будет негнилой пол и непротекающая крыша, что, кстати, немало важно. Внутренняя отделка таких помещений тоже без особых изысков. Интересно, что часто в комплекте с таким гаражом предлагают автомобиль, который там давно стоит и чаще всего уже не ездит, за небольшую доплату - тысяч 20-30 рублей.
70 000-120 000 рублей	За эти деньги гараж будет точно с проведенным электричеством, а в некоторых случаях и со смотровой ямой. Состояние отличается от предыдущего сегмента в лучшую сторону. Увеличивается и площадь строения, примерно до 30 квадратов. Гараж будет в кооперативе, но материал - либо дерево, либо железо. Кирпичный гараж за такую сумму приобрести не удастся.
130 000-250 000 рублей	Наиболее популярный и приемлемый для многих автомобилистов сегмент среднего класса. За эту сумму можно приобрести гаражный бокс в хорошем гаражном кооперативе с охраной и светом. Гараж будет небольшим, кирпичным, с коммуникациями. Насчет смотровой ямы - как повезет. Однако удаленность от жилых домов в некоторых случаях будет значительной.
260 000-400 000 рублей	Хороший кирпичный гараж, со смотровой ямой или погребом с высоким по-

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №107-ПО-2015

	толком. За такую сумму вряд ли можно найти гараж в Ломоносовском и Октябрьском округах, но вот в Соломбальском, Маймаксанском, Северном, Варавино-Фактория и Майская Горка - пожалуйста. В некоторых случаях есть второй этаж. По площади не более 40 квадратов.
410 000-650 000 рублей	Более высокий сегмент, и отличает его близость к жилым постройкам. Он может быть такой же, как и предыдущий, только располагается недалеко от дома. Это удобно, а за удобство нужно платить.
700 000-1 000 000 рублей	Цена говорит сама за себя, в таком гараже можно будет жить. Он расположен близко к дому, имеет все необходимые коммуникации, комнату отдыха, иногда и сауну. Площадь его величества гаража за такие деньги будет примерно 40-50 кв. метров, но иногда и больше.
1 100 000- 2 000 000 рублей	Гаражи, которые находятся в центре Архангельска. Как правило, они в отличном состоянии, с хорошей отделкой. То, что за такие деньги можно купить квартиру, никого не смущает, ведь гараж – это тоже дом, просто кто-то любит свой автомобиль больше всего на свете, а градостроительная политика сделала заветные сотки в центре Архангельска золотыми.

Средняя стоимость квадратного места в гараже составляет 30-35 тыс. руб. Самый дешевый кирпичный гараж может стоить тысяч 70, а самый дорогой - более 2 миллионов рублей. Стоимость зависит исключительно от близости к месту жительства гражданина, от наличия - отсутствия транспортной развязки и удаленности от центра города. Что касается подземных паркингов, то они, как правило, раскупаются на стадии постройки дома. Прагматичные граждане покупают их вместе с квартирой в этом же доме. Продаются они тоже вместе - квартира + парковочное место. Высокие цены обоснованы максимальным удобством: чтобы дойти до гаража, достаточно спуститься на лифте в цокольный этаж и дойти до автомобиля - 3 минуты, не больше, а время - это самое дорогое в XXI веке, и люди готовы за это платить. Цены на паркинги опускаться не собираются по причине их дефицита в принципе, сейчас в продаже всего 25 штук на весь город.

Несмотря на то, что Архангельск задыхается от обилия несанкционированных стоянок, специально отстроенные коммерческие паркинги большой популярностью не пользуются. Стоимость бокса в современном гаражном комплексе начинается от 550 тысяч рублей, в подземных стоянках при «элитных» новостройках ценник еще выше и достигает 1,8 млн. рублей. Платить за машино-место больше, чем за само авто, многие водители в Архангельске не готовы.

В Архангельске построено несколько гаражных комплексов, а также паркинги для жилых комплексов. В случае с последними строительство иных форм парковок просто невозможно: здания находятся в историческом центре города, в условиях отсутствия свободного места. Однако многие объекты возводятся застройщиками без какой-либо «принудилки», а значит, расчет делается на безоговорочный коммерческий успех проектов. Впрочем, проанализировав объявления о продаже недвижимости, становится понятно: построить легче, чем продать. Например, до сих пор есть свободные боксы под жилыми домами на Чумбаровке - ЖК «На Чумбаровке» и ЖК «Поморский Арбат», не говоря уже о сданном в 2013 году многоуровневом паркинге «Юпитер».

Ценник на машино-место серьезно разнится, но почти всегда кусается. Исходя из информации, размещенной на официальных сайтах застройщиков и риэлторских компаний, в новостройках на пр. Чумбарова-Лучинского за бокс площадью 13-22 кв. метра придется отдать около 1 млн рублей, за место в 29-36 кв. метров - уже 1,8 млн рублей. В гаражном комплексе «Юпитер» бокс площадью 15 кв. метров стоит 550 тысяч рублей, а 25 кв. метров продаются уже за 1,5 млн рублей. В недостроенном ЖК «Изумруд» на пересечении проспекта Обводный канал и ул. Володарского парковочное место в 14 кв. метров стоит 650 тысяч рублей. Бокс в ЖК «Элит» на перекрестке проспекта Новгородский и ул. Володарского - 700 тысяч рублей.

Ситуация понятна, далеко не все покупатели квартир в новостройках готовы приобрести еще и машино-место для своего автомобиля. Основная причина – нехватка финансов. Впрочем, даже когда деньги есть, автомобилисты предпочитают экономить. В нашей

стране в целом, и в Архангельске в частности, людям проще бросить машину на газоне или детской площадке. Водители уверены, что за свои действия не получают даже морального порицания. Это при том, что в Архангельской области давным-давно действует административная ответственность за неправильную парковку, но случаи применения этой нормы права достаточно редки. Впрочем, постоянно закрывать глаза на проблему отсутствия цивилизованных парковок городские власти не смогут, а значит, подземные платные паркинги рано или поздно станут нормой жизни и для Архангельска.

По словам основателя группы компаний «Регион» (собственник крупных торговых центров) Валентины СЫРОВОЙ, к подземным парковкам в торговых комплексах автомобилисты уже привыкли: *«Если полтора года назад паркинги в ТК «Пирамида» и «ТК «Атриум» стояли полупустыми, то сегодня часто свободного места не найти. Стоянки стали очень востребованными. Для посетителей торговых комплексов они бесплатные, а к хорошему, как известно, быстро привыкаешь»*. Но ключевым здесь остается слово «бесплатно». В отличие от парковок в ТЦ, за гаражные боксы и подземные стоянки в домах нужно платить. Так что они еще долго останутся привилегией ограниченного числа людей с доходом «выше среднего». И с учетом роста автомобилизации населения вряд ли не смогут решить проблему несанкционированных стоянок.

Вывод: Рынок гаражей г. Архангельска является достаточно хорошо развитым. Таким образом, возможным является формирование представления о модели ценообразования на данном сегменте.

8.2 Обзор рынка транспортных средств и самоходной техники

Обзор рынка легковых транспортных средств¹²

В настоящее время рынок продаж транспортных средств находится в стадии спада, что охарактеризовано низким уровнем спроса. Темпы роста производства ТС и СТ и их поставки заметно снижены по сравнению с прошлым годом.

Мировой авторынок в ноябре вырос на 4,9% до 7 млн 571 тыс. легковых и легких коммерческих автомобилей, а очищенный от сезонности годовой уровень продаж, рассчитанный из результатов прошлого месяца, составил рекордные 94 млн 069 тыс. машин. По итогам одиннадцати месяцев 2015 года реализация автомобилей в мире увеличилась на 1,6% до 80 млн 559 тыс. единиц, гласят данные консалтинговой компании LMC Automotive.

Мировое лидерство по продажам автомобилей сохраняет Китай, где в ноябре было реализовано 2 млн. 412 тыс. машин (+15,1%). Увеличение спроса обусловлено двукратным снижением налога на покупку новых автомобилей с двигателем объемом до 1,6 л, доля которых в прошлом месяце продолжила расти и достигла 70,9%. Вторым по величине авторынком в мире остается Америка с показателем 1 млн 317 тыс. машин, что на 1,4% больше по сравнению с прошлым годом. В странах Западной Европы рост продаж автомобилей вновь вернулся к двузначным величинам – в прошлом месяце он составил 12,7% до 1 млн 173 тыс. машин. А вот автомобильные рынки стран Восточной Европы по-прежнему падают – по итогам ноября на 20,6% до 330,2 тыс. автомобилей. Традиционно худший результат оказался на счету России, в то время как в других странах региона продажи автомобилей оказались достаточно стабильными. В Южной Америке местные дилеры продали 237 тыс. машин, что на 25,2% меньше, чем в ноябре прошлого года. Среди крупнейших мировых авторынков стоит также упомянуть Японию (380,6 тыс. шт., -6,4%), Канаду (145,4 тыс. шт., +4,7%) и Корею (162,2 тыс. шт., +14,9%).

За первые 5 месяцев 2015 г. согласно оценке аналитического агентства «АВТОСТАТ» на покупку новых автомобилей россияне потратили 575,7 млрд. рублей. Это на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (764,7 млрд. рублей). За этот период продажи новых легковых автомобилей сократились на 38% до 487,6 тысяч штук. В тоже время средневзвешенная цена нового легкового автомобиля увеличилась на 21% и составила 1 млн. 181 тысячу рублей.

Объем российского рынка новых легковых автомобилей в апреле составил 110,6 тыс. шт., что на 49% меньше, чем в апреле 2014 года. По итогам четырех месяцев прошлого года объем рынка составил 386,0 тыс. шт. (-50% по сравнению с прошлым годом).

В январе – марте 2015 года на территорию Российской Федерации юридическими лицами было ввезено 87,3 тысячи легковых автомобилей, что на 45,4% меньше, чем за аналогичный период 2014 года. При этом на долю подержанной техники приходится около 2% от общего импорта.

Первое место по импорту легковых автомобилей в Россию удерживает японская марка Toyota (24,0 тыс. шт.; +1,6%). На втором - Hyundai (11,0 тыс. шт.; -31,1%). На третьей позиции – Mercedes (9,6 тыс. шт.; -12,5%). На четвертое место вышел Lexus (7,2 тыс. шт.; +63,2%), а замыкает пятерку лидеров Mitsubishi (6,3 тыс. шт.; -40,6%). В десятку самых импортируемых в 1-м квартале 2015 года марок легковых машин также вошли: Audi (6,1 тыс. шт.; +0,7%); Land Rover (3,6 тыс. шт.; -40,1%); Daewoo (2,3 тыс. шт.; -58,7%), Volvo (2,2 тыс. шт.; -45,5%) и Nissan (1,6 тыс. шт.; -90,0%).

Положительную динамику по сравнению с 2014 годом демонстрируют всего три бренда – Lexus (+63,2%), Toyota (+1,6%) и Audi (+0,7%), остальные ушли в «минус».

Лидером среди моделей по импорту в январе – марте 2015 года стала Toyota RAV4 (10,0 тыс. шт.). Стоит отметить, что в ТОП-10 среди самых импортируемых моделей 1-го квартала вошли 4 модели бренда Toyota. На второе место вышел Hyundai ix35 (6,2 тыс. шт.). Третью позицию заняла Toyota Land Cruiser (4,0 тыс. шт.), на четвертой – Toyota Corolla (4,0

¹² Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

тыс. шт.). Mitsubishi ASX (3,7 тыс. шт.) замыкает пятерку моделей-лидеров. Далее следуют: Lexus NX (3,3 тыс. шт.), Toyota Highlander (2,9 тыс. шт.), Hyundai Santa Fe (2,6 тыс. шт.), Mercedes E-Class (1,8 тыс. шт.) и Lexus RX (1,6 тыс. шт.).

Лидером на российском рынке в апреле стала марка LADA с объемом 20,5 тыс. шт. (-36,7% по сравнению с апрелем 2014г). На втором месте – KIA (11,7 тыс. шт.; -37,1%). Третью строчку занял Hyundai (9,6 тыс. шт.; -44,8%). В пятерку лидеров также вошли Renault (91, тыс. шт.; -46,3%) и Toyota (7,0 тыс. шт.; -56,7%). Преодолели 3-х тысячную отметку продаж в апреле и вошли в ТОП-10 марок еще Nissan, Volkswagen, Skoda, Chevrolet и Mercedes-Benz.

Также сократилась выдача новых автокредитов на 74,1% по сравнению с I кварталом 2014 года. Доля новых автомобилей, проданных в кредит в I квартале 2015 года, составила 20,1%, что в 2 раза меньше показателя годичной давности.

На основании анализа предложений новых и подержанных ТС и СТ можно констатировать, что, подобный рынок сформировался и в данный момент он способен обеспечить необходимым числом предложений. Средняя стоимость новых легковых ТС отечественного производства составляет от 200 000 руб. до 350 000 – 500 000 руб., импортного – от 300 000 руб. до 2 200 000 – 3 000 000 руб. в зависимости от габаритов, технических характеристик, оснащенности дополнительными опциями (источник – www.auto.ru, www.avito.ru).

Обзор рынка грузовых транспортных средств¹³

Наибольший прирост доли у российских автопроизводителей сейчас наблюдается в сегменте грузовых автомобилей. В целом рынок грузовых машин сейчас драматично падает – по итогам полугодия он рухнул на 62% до 14 тыс. единиц. Однако продажи ведущих российских производителей грузовиков падают медленнее рынка: КамАЗ сократил продажи на 52,7% (до 14 тыс. машин), реализация грузовиков «Урал» (входит в группу «ГАЗ») сократилась всего на 7,7% (до 2,4 тыс. авто).

Соответственно, у российских грузовиков заметно выросла и доля рынка. Доля КамАЗа на рынке грузовиков увеличилась почти на 11 процентных пунктов до 54,3%, и это максимальный показатель за последние 5 лет. Доля грузовиков «Урал» подскочила почти на 10 процентных пунктов до 16,8%. Таким образом, сейчас доля российских грузовиков впервые за последние годы превысила 70%.

Не столь высокими темпами, но также удастся увеличивать долю российским производителям и в сегменте легковых машин. По данным Ассоциации Европейского Бизнеса в целом рынок легковых машин за 7 месяцев текущего года упал на 35%. При этом ведущий российский автопроизводитель АвтоВАЗ сократил продажи меньше этого показателя – на 27%.

Это позволило российскому автогиганту впервые за последние годы также прирастить долю рынка: если по итогам 7 месяцев прошлого года она составляла 15,7%, то в этом году увеличилась на 2 пункта до 17,7%, а до конца года АвтоВАЗ намерен занять не менее 20% рынка.

Первые строчки ТОП-10 марта занимают два отечественных бренда КАМАЗ и GAZ. Лидер среди них и в целом на рынке – КАМАЗ, реализовавший более 1,3 тыс. автомобилей (-46,2% по сравнению с АППГ). На втором месте GAZ с продажами 466 шт., динамика тоже отрицательная (-32,5%), на третьем – MAZ (251 шт.; -60,4%), упавший ниже, чем рынок. На четвертой строчке мартовского рейтинга – Hyundai (238 шт., -44,5%), на пятой – Ural (211 шт., -43,4%). Scania, реализовавшая 194 шт. и показавшая самое большое в ТОП-10 падение (-67,9%) - на шестом месте. За нею следует Hino (177 шт., -3,8%). В первую десятку вошел также бренд Isuzu (161 шт.), единственный среди лидеров «десятки» закончивший месяц с положительной динамикой (5,9%). Замыкают ТОП-10 брендов MAN (132 шт., -55,7%), просевший ниже рынка и Mercedes-Benz (131 шт., -47,2%).

¹³ Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

В модельном ряду ТОП-10 марта – три отечественных грузовика КАМАЗ и четыре GAZ. Абсолютным лидером продаж в марте стал КАМАЗ 6511 (259 шт.). На втором месте – Hyundai HD 78 (156 шт.). На третьей позиции рейтинга – КАМАЗ 4311 (144 шт.), на четвертой – КАМАЗ 6520 (131 шт.). В пятерку лучших вошел также GAZ Gazon Next (125 шт.).

Далее лидирующие на рынке модели расположились в следующем порядке: GAZ 3309 (123 шт.), Man TGS (116 шт.), Hino 300 (111 шт.), GAZ 3308 (104 шт.). Замыкает ТОП-10 марта GAZ 3310 (74 шт.). Положительная динамика в марте наблюдалась только у Hino 300 (+6,7%). У остальных – падение в диапазоне от 13,3 (GAZ 3308) до 76,4% (GAZ 3310).

Таблица 8.1 – Топ -10 марок грузовых автомобилей в России в марте 2015 года

№	Марка	Январь-март'15	Январь-март'14	Изм.,%	Март'15	Март'14	Изм.,%
1.	KAMAZ	4414	7144	-38,2	1308	2430	-46,2
2.	GAZ	1387	2210	-37,2	466	690	-32,5
3.	MAZ	1042	1918	-45,7	251	634	-60,4
4.	HYUNDAI	722	1118	-35,4	238	429	-44,5
5.	URAL	689	1215	-43,3	211	373	-43,4
6.	SCANIA	695	1350	-48,5	194	605	-67,9
7.	HINO	549	520	5,6	177	184	-3,8
8.	ISUZU	638	419	52,3	161	152	5,9
9.	MAN	452	1124	-59,8	132	298	-55,7
10.	MERCEDES	472	624	-24,4	131	248	-47,2
	Всего	13260	22342	-40,6	3957	7866	-49,7

Стоимость специализированных и грузовых ТС отечественного производства в среднем составляет от 300 000 руб. до 1 700 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 6 000 000 – 8 000 000 руб. в зависимости от специализации. Пассажирская техника (автобусы и т.п.) отечественного производства предлагаются в среднем от 600 000 руб. до 2 000 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 4 000 000 – 5 000 000 руб. в зависимости от пассажироместимости, мощности двигателя, класса (эконом, стандарт, люкс и т.п.) и прочих характеристик. Специализированная техника отечественного производства - от 300 000 до 3000000 руб. в зависимости от назначения (трактор, экскаватор, коммунальная техника, погрузчики, прицепы).

По прогнозам участников рынка, продажи новых легковых автомобилей в этом году упадут на 40 – 50%. Рынок же грузовиков может сократиться на 50 – 60%. Восстановление же продаж автомобилей в России стоит ожидать не ранее второй половины 2016 года.

Изучение рынка аренды показало наличие эпизодических предложений временного пользования ТС и СТ для ограниченного количества моделей. Достаточное число данных о подобных сделках (предложениях) с необходимой периодичностью отсутствуют в открытых источниках.

Информация о ценообразующих факторах

На стоимость транспортных средств и самоходной техники влияет множество общих факторов. В оценочной практике принято выделять несколько основных ценообразующих факторов, которые должны анализироваться в отчете об оценке в обязательном порядке:

- Год выпуска;
- Пробег, тыс.км. (или фактическая наработка в мото-часах);
- Техническое состояние;

- Комплектация.

Конкретный перечень ценообразующих факторов в каждом случае связан с типом оцениваемой единицы. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта весьма велико, обычно в процессе исследования рынка исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены объекта (сделки с ним).

Далее в расчётах отбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов) ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: год выпуска, техническое состояние.

Комплектация в качестве ценообразующего фактора не рассматривалась ввиду того, что объекты реализуются в стандартной комплектации. В предложениях не указаны отличия объектов-аналогов от комплектации от базовой модели, это же характерно для объектов оценки.

Очевидно, местоположение не является ценообразующим фактором для транспортных средств, так как транспортные средства никоим образом не связаны с земельным участком. Таким образом, допустимо использование объектов-аналогов из других регионов для определения стоимости объектов оценки и введения корректировок не требуется.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется *анализом НЭИ*. Для целей оценки рыночной стоимости объекта анализ НЭИ должен (кроме особых случаев) проводиться сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование определяется обычно дважды: для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

В соответствии с анализом НЭИ снос имеющихся сооружений должен увеличивать стоимость земельного участка, в настоящем случае это невозможно и снос имеющихся улучшений будет экономически нецелесообразен и приведет к потере стоимости земельного участка как части объекта недвижимости. В связи со сложившимися условиями на всем рынке недвижимости Архангельской области стоимость недвижимости создают здания и сооружения, а не земля, в отличие от мировой практики.

Нами выполнен анализ наиболее эффективного использования только для самого объекта недвижимости, то есть земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ застроенного земельного участка

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Объекты недвижимости, подлежащие оценке, представляют собой здания и помещения административного, производственно-складского, жилого назначения, гаражи, а также сооружения. В результате анализа конструктивных особенностей объектов оценки оценщиками составлен перечень функций, которые в принципе могут быть реализованы на базе исследуемых объектов и условно могут быть отнесены к следующим видовым группам – административные (офисные), производственно-складские здания и сооружения, жилые помещения. Следует отметить, что, согласно анализу рынка недвижимости г. Архангельска и Архангельской области в целом, строгого разграничения между офисной (административной) и торговой недвижимостью нет. Функции торговой и офисной недвижимости являются взаимозаменяемыми для объектов, а, следовательно, и обладают одинаковой полезностью, стоимостью и доходностью. Следовательно, в анализе НЭИ функции торговой и офисной недвижимости объединены. То же относится и к сегментам производственной и складской недвижимости.

Физически возможные варианты использования

Принимая во внимание местоположение, размеры и конструктивное решение оцениваемых объектов, а также их техническое состояние, эксперты пришли к мнению, что объекты можно использовать следующим образом: офисно-торговые (административные), производственно-складские, гаражи, жилые.

Варианты использования объектов для других целей, на наш взгляд, не имеют смысла.

Законодательно разрешенное использование

Использование объектов в коммерческих целях, а именно в качестве офисно-торговых (административных), производственно-складских, гаражей, жилых, признано законодательно разрешенным, т.к. в настоящее время текущее использование не нарушает никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных и нормативно-правовых ограничений.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование Объекта оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

В рамках настоящего Отчета данный критерий можно рассматривать в более узком разрезе - является ли текущее использование прибыльным, что, в свою очередь, и будет создавать стоимость Объекта оценки.

Использование объектов в качестве офисно-торговых и производственно-складских является прибыльным, так как возможна сдача в аренду, продажа, непосредственное использование для осуществления коммерческой деятельности (оказание услуг, реализация товаров и пр.). Использование объектов в качестве жилых является прибыльным, так как возможна сдача в аренду, продажа, непосредственное использование для проживания. Использование объектов в качестве гаража является прибыльным, так как возможна сдача в аренду, продажа, непосредственное использование.

Вариант использования, приносящий максимальную прибыль

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне риска, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание текущее состояние соответствующих сегментов рынка аренды недвижимости в Архангельске и Архангельской области, мы считаем, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов среди всех экономически целесообразных вариантов является использование в качестве помещений торгово-офисных, производственно-складских, жилых и гаражей (соответственно их назначению), поскольку подобное использование исследуемых объектов является максимально доходным, что и создает максимальную стоимость объектов.

9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств и самоходной техники

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объектов были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Вывод: Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики пришли к выводу: наиболее эффективное использование транспортных средств и самоходной техники, находящихся в рабочем состоянии, заключается в использовании их по функциональному назначению.

10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

10.1 Затратный подход при оценке недвижимости

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

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

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1 - Методы оценки стоимости земельного участка

№ п.п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа)
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Многовариантность метода

Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

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

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

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

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2015 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-2015} * V$$

где: **ПВС** - полная восстановительная стоимость здания на 2015 г.

УПВС₁₉₆₉ - стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

I₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

I₁₉₈₄₋₂₀₁₅ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2015 года;

V - строительный объем здания, куб.м.

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

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов» от 11 мая 1983 г., № 94. Для подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,17 (строительство и промышленность строительных материалов), для Архангельской области дополнительный поправочный коэффициент 1,02.

Индекс на декабрь 2015 года к уровню цен 1984 года – 191,68 (Приложение №3 к письму КЦЦС от 14.12.2015 г. № КЦ/2015-12 СЗФО «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на декабрь 2015 года [без НДС]»).

Таким образом, Индекс перехода к ценам 2015 г. (Архангельская область) составит:

$$I_{2015} = 1,17 * 1,02 * 191,68 = 228,75$$

Прибыль предпринимателя

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

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним. Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Девелопмент как вид деятельности развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др. К тому же, анализ инвестиционно-строительной сферы города показал, что новое строительство в сегменте производственной недвижимости осуществляется в крайне малых объемах, что не позволяет даже гипотетически определить величину предпринимательской прибыли на строительном рынке города путём анализа рынка недвижимости. Поэтому величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» [16] (таблица 10.2).

Таблица 10.2 – Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Высококласные производственно-	20	19 21

складские объекты			
Низкокласные производственно-складские объекты	17	16	18
Бизнес-центры класса А, В	24	23	25
ТЦ, ТК, ТРК	25	23	26
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21	20	22
Объекты сельскохозяйственного назначения	15	14	15
Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26	25	28
Базы отдыха	19	18	20

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

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

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

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

Физический износ объектов недвижимости может быть также определён на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3).

Таблица 10.3 – Физический износ объектов недвижимости

Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, в % от восстановительной стоимости
0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	91-120
81-100	Конструктивные элементы находятся в разру-	-

	шенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	
--	---	--

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

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

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

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

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

Так как затратный подход базируется на определении стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки, не представляется возможным рассчитать в рамках настоящего подхода стоимость земельных участков.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства затратным подходом представлен далее в расчетной части отчета.

10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости

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

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

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объек-

ты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В современных российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

10.3 Доходный подход при оценке недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Затратный подход

11.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Стоимость земельных участков под каждым объектом капитального строительства рассчитывалась по площадям застройки объектов. Для определения удельного показателя стоимости таких земельных участков были выбраны земельные участки-аналоги как наиболее близкие к объектам оценки. Далее приведена процедура расчёта удельного показателя стоимости земельных участков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков г. Архангельска показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - **земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение – под коммерческую застройку.**

Таблица 11.1 - Объекты-аналоги для земельных участков

Адрес	Дата	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
ул. Цигломанская	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	35000	участок в долгосрочной аренде 3,5 га у озера, земли поселений под эксплуатацию базы, капитального строения	4 000 000	114	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/14641.php
ул. Дачная	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	12700	Кадастровый номер 29:22:070503:74. Аренда земельного участка из категории земель населенных пунктов площадь 1,2670 га для строительства комплекса зданий и сооружений производственной базы.	2 400 000	189	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/21428.php
Талажское шоссе	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	11600	Срочно дешево Продам большой земельный участок рядом с городом. Недалеко от Нового моста, примыкает к федеральной трассе М8. Участок сухой, ровный. Есть возможность перевести под строительство и разделить. Асфальт до участка, до центра города 3 км. В собственности (не аренда)! Документы готовы к продаже. Срочно!	3000000	259	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/19463.php

Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

1.1 Передаваемые права – есть различия – земельные участки-аналоги №1 и №2 находятся в аренде, тогда как объект оценки находится на праве собственности. Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», страница 124, Нижний Новгород, 2014 г., под общей редакцией научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3. Величина корректировки составляет -18%, так как отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85.

1.2 Наличие обременений – обременений не имеется.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период январь 2016г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение – для объектов оценки и объекта-аналога №3 нет различий – местоположение объекта-аналога и объектов оценки сопоставимо. Доступность объектов (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо. Объекты имеют одинаковую инвестиционную привлекательность.

Для объектов оценки и объектов-аналогов №1 и №2 есть различия: объекты оценки расположены в непосредственной близости от крупных автодорог, в то время как объекты-аналоги (№1 и №2) находятся на удалении от крупных дорог. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 135), отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогич-

ных участков, расположенных на удалении от крупных дорог, составляет 1,35. Таким образом, принимаем размер корректировки стоимости объектов-аналогов на местоположение в размере +35%.

6. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1. Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улучшений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2. Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв.м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв.м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв.м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв.м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.2)¹⁴.

Таблица 11.2 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78

¹⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

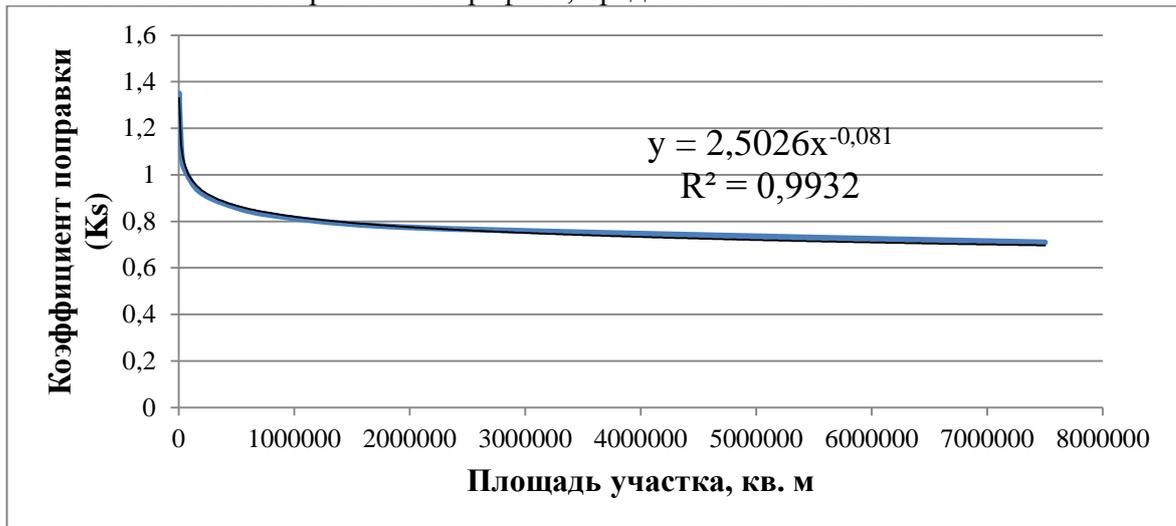


Рисунок 11.1 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2 = 0,9932$ эту зависимость описывает следующее уравнение $K_S = 2,5026x^{-0,081}$; где:

K_S – коэффициент корректировки;
 S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей

формулы: $K_{II} = \left(\frac{K_{S_{OO}}}{K_{S_{OA}}} - 1 \right) \times 100\%$, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{OO}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{OA}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт стоимости земельных участков под объектами капитального строительства (по площади застройки) приведён в следующих таблицах.

Таблица 11.3 – Корректировка на площадь земельного участка - Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	2 991	12 700	11 600	2 500
Коэффициент корректировки (K_S)	1,3087	1,1641	1,1727	1,3279
Корректировка, %		12	12	-1

Таблица 11.4 – Расчёт стоимости земельного участка - Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., г. Архан-	Дачная ул	Талажское ш	КИЗ Силикат

	гельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе, д. 9, строение 7			
Площадь, кв.м	2 991	12 700	11 600	2 500
Цена предложения, руб.		2 400 000	3 000 000	1 190 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		189,00	259,00	476,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		223,02	305,62	476,00
2. Условия финанси- рования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		223,02	305,62	476,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		223,02	305,62	476,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднеры- ночный торг)	да (среднеры- ночный торг)	да (среднеры- ночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		202,95	278,11	433,16
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		202,95	278,11	433,16
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на место- положение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		273,98	375,45	433,16
6. Экономические харак- теристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на место- положение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		273,98	375,45	433,16
7. Сервис и дополнитель- ные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на место- положение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		273,98	375,45	433,16
8. Физические характе- ристики -общая пло- щадь, кв.м.	2 991	12 700	11 600	2 500
Корректировка, в %		12	12	-1
Скорректированная цена, руб.		306,86	420,51	428,83
Количество внесенных поправок по модулю n , %		74	74	10
Удельный вес каждого значения, %		11	11	79

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	420			
Итого стоимость земельного участка ¹⁵ , руб.	1 256 000			

Таблица 11.5 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	228	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6122	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		50	38	37

Таблица 11.6 – Расчёт стоимости земельного участка - Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 6	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	228	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо

¹⁵ Округление до 1 000 рублей.

Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	228	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		50	38	37
Скорректированная цена, руб.		247,89	378,09	322,90
Количество внесенных поправок по модулю п , %		112	100	46
Удельный вес каждого значения, %		22	25	53
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	320			
Итого стоимость земельного участка, руб.	73 000			

Таблица 11.7 – Корректировка на площадь земельного участка - Железнодорожный путь длина 136,9 м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	1 574	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,3786	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		29	18	18

Таблица 11.8 – Расчёт стоимости земельного участка - Железнодорожный путь длина 136,9 м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 6	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	1 574	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00

1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	1 574	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		29	18	18
Скорректированная цена, руб.		213,18	323,30	278,11
Количество внесенных поправок по модулю n , %		91	80	27
Удельный вес каждого значения, %		18	21	61
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	280			
Итого стоимость земельного участка, руб.	441 000			

Таблица 11.9 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	57	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,8034	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		68	55	54

Таблица 11.10 – Расчёт стоимости земельного участка - Здание трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 5	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	57	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	57	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		68	55	54
Скорректированная цена, руб.		277,63	424,67	362,96
Количество внесенных поправок по модулю n , %		130	117	63
Удельный вес каждого значения, %		24	27	49
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	360			
Итого стоимость земельного участка, руб.	21 000			

Таблица 11.11 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание бытовых помещений площадью 145,9 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	200	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6295	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		52	40	39

Таблица 11.12 – Расчёт стоимости земельного участка - Здание бытовых помещений площадью 145,9 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 2	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	200	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00

3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	200	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		52	40	39
Скорректированная цена, руб.		251,19	383,57	327,61
Количество внесенных поправок по модулю n , %		114	102	48
Удельный вес каждого значения, %		22	25	53
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	320			
Итого стоимость земельного участка, руб.	64 000			

Таблица 11.13 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	421	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5341	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		43	32	31

Таблица 11.14 – Расчёт стоимости земельного участка - Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 1	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	421	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	421	35 000	12 700	11 600

Корректировка, в %		43	32	31
Скорректированная цена, руб.		236,32	361,65	308,75
Количество внесенных поправок по модулю n , %		105	94	40
Удельный вес каждого значения, %		21	24	55
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	310			
Итого стоимость земельного участка, руб.	130 000			

Таблица 11.15 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	348	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5579	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		45	34	33

Таблица 11.16– Расчёт стоимости земельного участка - Здание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 4	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	348	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	348	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		45	34	33
Скорректированная цена, руб.		239,62	367,13	313,47
Количество внесенных поправок по модулю n , %		107	96	42
Удельный вес каждого значения, %		21	24	55
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	310			
Итого стоимость земельного участка, руб.	108 000			

Таблица 11.17 – Корректировка на площадь земельного участка - Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	1 055	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4240	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		33	22	21

Таблица 11.18 – Расчёт стоимости земельного участка - Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	1 055	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00

1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	1 055	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		33	22	21
Скорректированная цена, руб.		219,79	334,26	285,18
Количество внесенных поправок по модулю п , %		95	84	30
Удельный вес каждого значения, %		19	21	60
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	280			
Итого стоимость земельного участка, руб.	295 000			

Таблица 11.19 – Корректировка на площадь земельного участка - Производственно-бытовое помещение общей площадью 226,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	146	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6718	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		56	44	43

Таблица 11.20 – Расчёт стоимости земельного участка - Производственно-бытовое помещение общей площадью 226,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 3	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	146	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	146	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		56	44	43
Скорректированная цена, руб.		257,80	394,53	337,04
Количество внесенных поправок по модулю n , %		118	106	52
Удельный вес каждого значения, %		23	25	52
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	330			
Итого стоимость земельного участка, руб.	48 000			

Таблица 11.21 – Корректировка на площадь земельного участка - Канализационная насосная станция общей площадью 89,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	58	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,8009	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		68	55	54

Таблица 11.22 – Расчёт стоимости земельного участка - Канализационная насосная станция общей площадью 89,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	58	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	58	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		68	55	54
Скорректированная цена, руб.		277,63	424,67	362,96
Количество внесенных поправок по модулю п , %		130	117	63
Удельный вес каждого значения, %		24	27	49
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	360			
Итого стоимость земельного участка, руб.	21 000			

Таблица 11.23 – Корректировка на площадь земельного участка - Пожарный водоем общей площадью 113 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	113	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,7064	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		59	47	46

Таблица 11.24 – Расчёт стоимости земельного участка - Пожарный водоем общей площадью 113 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 9	Цигломенская ул	Дачная ул	Талажское ш
Площадь, кв.м	113	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	113	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		59	47	46

Скорректированная цена, руб.		262,76	402,75	344,11
Количество внесенных поправок по модулю n , %		121	109	55
Удельный вес каждого значения, %		23	26	51
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	340			
Итого стоимость земельного участка, руб.	38 000			

11.1.2 Расчет стоимости улучшений

Определение полной восстановительной стоимости.

Представлено в таблицах 11.25-11.26.

Определение накопленного износа

- Физический износ

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

Величина физического износа определена в разделе 6.2. «Описание объектов оценки».

- Функциональный износ

Обычный диапазон экспертных оценок такого износа составляет около (5 - 10)%.

Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального износа, потому с учётом информации об объектах оценки принято значение функционального износа в размере 10%.¹⁶

- Внешний износ

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»¹⁷ посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Архангельская область) по сравнению с общими показателями по стране и региону.

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Арх. обл.}}{ЗП_{страна}} \right) \cdot \left(\frac{ЗП_{отрасль_страна}}{ЗП_{страна}} \right)$$

ЗП_{Страна} – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП_{Арх. обл.} – средняя заработная плата в Архангельской области, руб.;

ЗП_{Страна отр} – средняя заработная плата в отрасли (строительство) по стране, руб.

(Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата www.gks.ru и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области за период январь-октябрь 2015 г.)¹⁸.

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{34803,6}{33107} \right) \cdot \left(\frac{30356}{33107} \right) = 0,036 \text{ (4\%)}$$

Таким образом, общий внешний износ составляет 4 %.

¹⁶ Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-266.phtml>.

¹⁷ «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

¹⁸ Источники информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688, http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Так как часть объекта «Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м» (литера А) полностью разрушена, то стоимость объекта составляют только стоимости литер А1 и Г.

Так как часть объекта «Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м» (литера Г (галерея)) полностью разрушена, то стоимость объекта составляют только стоимости литер А и Г1.

Так как «Здание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м» полностью разрушено, то стоимость данного объекта составляет только стоимость права собственности на земельный участок, исходя из площади застройки объекта.

Таблица 11.25 - Расчёт стоимости объектов капитального строительства

№п.п.	Объект	Год постройки	Литера	Ед. изм.	Кол-во	№ сб.	№ табл.	Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб.	Поправки к стоимости, коэффициенты	Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г. руб.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 2015 г., Архангельская обл.	Стоимость на дату оценки без НДС, руб.	Фактический физ. износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость с учётом прибыли предпринимателя без НДС, руб.	Стоимость улучшений без учёта НДС округлённо, руб.
4	Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м	1976	А	куб.м.	31545	18	2д	11,2	0,96	10,75	339108,75	228,75	77571126,56	40	10	4,0	17	47 049 060	47 049 000
		1992	а	куб.м.	385	28	164а	12,5	1,3	16,25	6256,25	228,75	1431117,19	40	10	4,0	17	868 013	868 000
																		ИТОГО	47 917 000
6	Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м	1990	А1	куб.м.	338	8	7е	25,8	0,7	18,06	6104,28	228,75	1396354,05	60	10	4,0	17	564 619	565 000
		1990	Г	куб.м.	57,2	26 (часть 1)	75г	21,5	1	21,5	1229,80	228,75	281316,75	80	10	4,0	17	56 875	57 000
																		ИТОГО	622 000
7	Железнодорожный путь длина 136,9 м	1976	Балластный слой с учётом стрелочных переводов	км	0,1369	19	6д	21400	1	21400	2929,66	228,75	670159,73	80	10	4,0	17	135 490	322 000
		1976	Рельсовый путь Р-65	км	0,106	19	7б	56400	1	56400	5978,40	228,75	1367559	80	10	4,0	17	276 488	276 000
		1976	Упоры	1 упор	1	19	9ж	499	1	499	499,00	228,75	114146,25	60	10	4,0	17	46 155	46 000
																		ИТОГО	644 000
8	Здание трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв.м	1976	А	куб.м.	191	18	17б	39,4	0,98	38,61	7374,51	228,75	1686919,16	40	10	4,0	17	1 023 164	1 023 000

9	Здание бытовых помещений площадью 145,9 кв.м	1976	A	куб.м.	548	18	436	22,7	1,13	25,65	14056,20	228,75	3215355,75	40	10	4,0	17	1 950 203	1 950 000
10	Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м	1976	A	куб.м.	1879	8	117a	13,3	1	13,3	24990,70	228,75	5716622,63	40	10	4,0	17	3 467 292	3 467 000
	бункер	1976	Г1	куб.м.	68	8	48a	230	1	230	15640,00	228,75	3577650	40	10	4,0	17	2 169 945	2 170 000
																4,0		ИТОГО	5 637 000
12	Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м	1990	A	куб.м.	2208	9	84a	11,2	0,93	10,42	23007,36	228,75	5262933,6	60	10	4,0	17	2 128 078	2 128 000
		1976	A1	куб.м.	7245	9	84б	10,9	0,99	10,79	78173,55	228,75	17882199,56	60	10	4,0	17	7 230 703	7 231 000
		1990	A2	куб.м.	512	23	22a	17,1	0,86	14,71	7531,52	228,75	1722835,2	60	10	4,0	17	696 632	697 000
																		ИТОГО	10 056 000
13	Производственно-бытовое помещение общей площадью 226,4 кв.м	1976	A	куб.м.	1223	18	41д	21,7	1	21,7	26539,10	228,75	6070819,13	60	10	4,0	17	2 454 748	2 455 000
		1976	a1	куб.м.	22	28	164a	12,5	0,83	10,38	228,36	228,75	52237,35	60	10	4,0	17	21 122	21 000
		1976	a2	куб.м.	275	28	164a	12,5	0,99	12,38	3404,50	228,75	778779,38	60	10	4,0	17	314 901	315 000
																		ИТОГО	2 791 000
17	Канализационная насосная станция общей площадью 89,4 кв.м	1978	A	куб.м.	612	27	141б	34,5	1	34,5	21114,00	228,75	4829827,5	40	10	4,0	17	2 929 426	2 929 000
18	Пожарный водоем общей площадью 113 кв.м	1974	Г	количество	1	4	73е	11400	1	11400	11400,00	228,75	2607750	40	10	4,0	17	1 581 673	1 582 000
19	Склад ГСМ общей площадью 156,3 кв.м	1978	A	куб.м.	45	4	4б	35,91	0,71	25,5	1147,50	228,75	262490,63	40	10	4,0	17	159 208	159 000
		1988	Г1-Г3	количество	4	26	130б	930	1	930	3720,00	228,75	850950	40	10	4,0	17	516 125	516 000
		-	1	объем	22	12	5a	123	1	123	2706,00	228,75	618997,5	40	10	4,0	17	375 439	375 000
																		ИТОГО	1 050 000

Таблица 11.26 – Расчёт стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода

№ п.п.	Объект	Стоимость улучшений без учёта НДС округлённо, руб.	Стоимость ЗУ округлённо, руб.	Стоимость объекта оценки без учёта НДС округлённо, руб.
4	Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м	47 917 000	1 256 000	49 173 000
6	Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м	622 000	73 000	695 000
7	Железнодорожный путь длина 136,9 м	644 000	441 000	1 085 000
8	Здание трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв.м	1 023 000	21 000	1 044 000
9	Здание бытовых помещений площадью 145,9 кв.м	1 950 000	130 000	2 080 000
10	Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м	5 637 000	130 000	5 767 000
11	Здание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м	-	108 000	108 000
12	Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м	10 056 000	295 000	10 351 000
13	Производственно-бытовое помещение общей площадью 226,4 кв.м	2 791 000	48 000	2 839 000
17	Канализационная насосная станция общей площадью 89,4 кв.м	2 929 000	21 000	2 950 000
18	Пожарный водоем общей площадью 113 кв.м	1 582 000	38 000	1 620 000
19	Склад ГСМ общей площадью 156,3 кв.м	1 050 000	52 000	1 102 000

11.2 Сравнительный подход

11.2.1 Сравнительный подход при оценке земельных участков

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;

наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;

существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков г. Архангельска и Архангельской области показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются несистематически. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - **земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение – под коммерческую застройку.**

В таблице 11.27 представлены объекты-аналоги для оценки земельных участков с кадастровыми номерами: 29:22:040201:168, 29:22:040201:1241, 29:22:040201:1240, 29:22:040201:1237, 29:22:040201:1236, 29:22:040201:1235. В таблице 11.28 представлены объекты-аналоги для оценки земельного участка с кадастровым номером 29:22:040605:41.

Таблица 11.27 - Объекты-аналоги для оценки земельных участков с кадастровыми номерами: 29:22:040201:168, 29:22:040201:1241, 29:22:040201:1240, 29:22:040201:1237, 29:22:040201:1236, 29:22:040201:1235

Адрес	Дата	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
ул. Цигломанская	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	35000	участок в долгосрочной аренде 3,5 га у озера, земли поселений под эксплуатацию базы, капитального строения	4 000 000	114	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/14641.php
ул. Дачная	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	12700	Кадастровый номер 29:22:070503:74. Аренда земельного участка из категории земель населенных пунктов площадь 1,2670 га для строительства комплекса зданий и сооружений производственной базы.	2 400 000	189	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/21428.php
Талажское шоссе	25.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	11600	Срочно дешево Продам большой земельный участок рядом с городом. Недалеко от Нового моста, примыкает к федеральной трассе М8. Участок сухой, ровный. Есть возможность перевести под строительство и разделить. Асфальт до участка, до центра города 3 км. В собственности (не аренда)! Документы готовы к продаже. Срочно!	3000000	259	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/19463.php

Таблица 11.28 - Объекты-аналоги для оценки земельного участка с кадастровым номером 29:22:040605:41

Адрес	Дата	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
ул. Ижемская	07.01.2016	Земли поселений	800	Продам земельный участок: г. Архангельск, ул. Ижемская 103(район Ижемских бань)	4 500 000	5 625	https://www.avito.ru/arhangel-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_601892090
перекресток Урицкого-Ломоносова	27.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	850	На прямой продаже участок в центре города. Категория: земли населенных пунктов. Ориентир перекресток Ломоносова-Урицкого. Участок в собственности (не в аренде!) На руках весь комплект документов для перехода права собственности на Вас. Участок сухой, ровный, асфальт до ворот.	4 400 000	5 176	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/20875.php
ул. Тимме	26.01.2016	Под строительство коммерческих объектов	2120	Продается земельный участок в центре города площадью 2122 м2 с разрешенным использованием для проектирования и строительства здания общественного назначения (рядом с Тимме 2, напротив Рандеву 4). Сделан эскизный проект здания 1560 м2. Получен весь пакет документов. Есть арендатор в долгосрочную аренду всего 1го этажа 782 м2. Район с развитой инфраструктурой и транспортной развязкой. Вся подробную информацию можно получить в офисе продаж: ул.Суворова,14, тел. 479595, 89600101177.	7 200 000	3 396	http://dom.29.ru/realty/sell/land/commercial/detail/11244.php

Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения для оценки земельных участков с кадастровыми номерами: 29:22:040201:168, 29:22:040201:1241, 29:22:040201:1240, 29:22:040201:1237, 29:22:040201:1236, 29:22:040201:1235:

1. Качество прав

Передаваемые права – есть различия – земельные участки-аналоги №1 и №2 находятся в аренде, тогда как объект оценки находится на праве собственности. Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», страница 124, Нижний Новгород, 2014 г., под общей редакцией научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3. Величина корректировки составляет -18%, так как отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период декабрь 2015 – январь 2016 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение – для объектов оценки и объекта-аналога №3 нет различий – местоположение объекта-аналога и объектов оценки сопоставимо. Доступность объектов (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо. Объекты имеют одинаковую инвестиционную привлекательность.

Для объектов оценки и объектов-аналогов №1 и №2 есть различия: объекты оценки расположены в непосредственной близости от крупных автодорог, в то время как объекты-аналоги (№1 и №2) находятся на удалении от крупных дорог. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки зе-

мельных участков» (стр. 135), отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных дорог, составляет 1,35. Таким образом, принимаем размер корректировки стоимости объектов-аналогов на местоположение в размере +35%.

6. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1 Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улучшений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2 Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв.м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв.м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв.м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв.м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.29)¹⁹.

Таблица 11.29 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06

¹⁹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

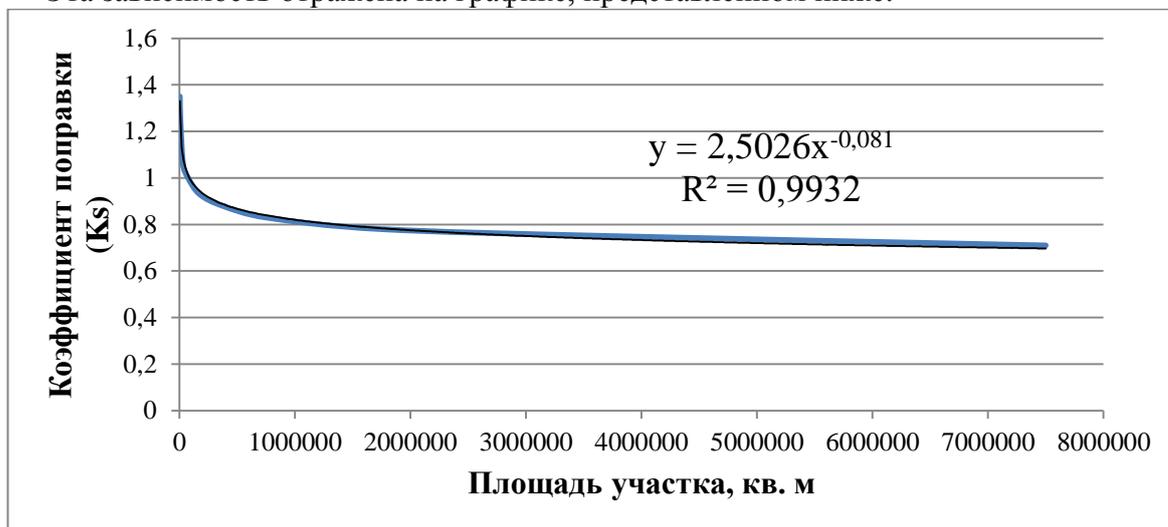


Рисунок 11.2 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2 = 0,9932$ эту зависимость описывает следующее уравнение $K_S = 2,5026x^{-0,081}$; , где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей

формулы: $K_{II} = \left(\frac{K_{S_{OO}}}{K_{S_{OA}}} - 1 \right) \times 100\%$, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{OO}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{OA}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 29:22:040201:168, 29:22:040201:1241, 29:22:040201:1240, 29:22:040201:1237, 29:22:040201:1236, 29:22:040201:1235 приведён в таблицах 11.30-11.43.

Таблица 11.30 – Корректировка на площадь земельного участка 12 183 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	12 183	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (K_S)	1,1680	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		9	0	0

Таблица 11.31 - Расчёт стоимости земельного участка 12 183 кв. м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе, 23 корп.1	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	12 183	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,00	189,00	259,00
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,52	223,02	259,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,41	202,95	235,69
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,26	273,98	235,69
8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	12 183	35 000	12 700	11 600
Корректировка, в %		9	0	0

Скорректированная цена, руб.		180,13	273,98	235,69
Количество внесенных поправок по модулю n , %		71	62	9
Удельный вес каждого значения, %		10	11	79
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	230			
Итого стоимость земельного участка, руб.	2 802 000			

Таблица 11.32 – Корректировка на площадь земельного участка 444 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	444	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5274	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		42	31	30

Таблица 11.33 - Расчёт стоимости земельного участка 444 кв. м по адресу : Талажское шоссе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	444	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,29	188,98	258,62
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0

Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	444	35000	12700	11600
Корректировка, в %		42	31	30
Скорректированная цена, руб.		235,25	358,87	305,95
Количество внесенных поправок по модулю n , %		104	93	39
Удельный вес каждого значения, %		21	23	56
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	300			
Итого стоимость земельного участка, руб.	133 000			

Таблица 11.34 – Корректировка на площадь земельного участка 347 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	347	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5582	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		45	34	33

Таблица 11.35 - Расчёт стоимости земельного участка 347 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	347	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,29	188,98	258,62
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	347	35000	12700	11600
Корректировка, в %		45	34	33
Скорректированная цена, руб.		240,22	367,09	313,01
Количество внесенных поправок по модулю n , %		107	96	42
Удельный вес каждого значения, %		21	24	55
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в руб.	310			
Итого стоимость земельного участка, руб.	108 000			

Таблица 11.36 – Корректировка на площадь земельного участка 1024 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	1 024	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4274	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		33	23	22

Таблица 11.37 - Расчёт стоимости земельного участка 1024 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	1 024	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,29	188,98	258,62
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	1024	35000	12700	11600
Корректировка, в %		33	23	22

Скорректированная цена, руб.		220,34	336,95	287,12
Количество внесенных поправок по модулю n , %		95	85	31
Удельный вес каждого значения, %		19	22	59
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в руб.	290			
Итого стоимость земельного участка, руб.	297 000			

Таблица 11.38 – Корректировка на площадь земельного участка 190 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	190	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6361	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		53	41	40

Таблица 11.39 - Расчёт стоимости земельного участка 190 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	190	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,29	188,98	258,62
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	190	35000	12700	11600
Корректировка, в %		53	41	40
Скорректированная цена, руб.		253,48	386,26	329,48
Количество внесенных поправок по модулю n , %		115	103	49
Удельный вес каждого значения, %		22	25	53
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в руб.	330			
Итого стоимость земельного участка, руб.	63 000			

Таблица 11.40 – Корректировка на площадь земельного участка 3421 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	3 421	35 000	12 700	11 600
Коэффициент корректировки (Ks)	1,2946	1,0723	1,1641	1,1727
Корректировка, %		21	11	10

Таблица 11.41 - Расчёт стоимости земельного участка 3421 кв. м по адресу: Талажское шоссе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Талажское шоссе	ул. Цигломенская	ул. Дачная	Талажское шоссе
Площадь, кв. м	3 421	35 000	12 700	11 600
Цена предложения, руб.		4 000 000	2 400 000	3 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		114,29	188,98	258,62
1. Качество прав	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка, в %		18	18	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		134,86	222,99	258,62
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		122,72	202,92	235,34
5. Местоположение		несопоставимо	несопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		35	35	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		165,67	273,95	235,34
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	3421	35000	12700	11600
Корректировка, в %		21	11	10
Скорректированная цена, руб.		200,46	304,08	258,88
Количество внесенных поправок по модулю n , %		83	73	19
Удельный вес каждого значения, %		15	17	67
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в руб.	260			
Итого стоимость земельного участка, руб.	889 000			

Определение различий по основным элементам сравнения для оценки земельного участка с кадастровым номером 29:22:040605:41:

1. Качество прав

Передаваемые права – нет различий – объекты-аналоги и объект оценки находятся на праве собственности.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период декабрь 2015-январь 2016 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение – для объектов оценки и объектов-аналогов нет различий – местоположение объекта-аналога и объектов оценки сопоставимо. Доступность объектов (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо. Объекты имеют одинаковую инвестиционную привлекательность.

6. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1 Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улучшений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2 Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту

рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв.м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв.м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв.м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв.м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.42)²⁰.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{K_{S_{OO}}}{K_{S_{OA}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{OO}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{OA}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт стоимости земельного участка с кадастровым номером 29:22:040605:41 приведён в таблице 11.43.

Таблица 11.42 – Корректировка на площадь земельного участка 1387 кв. м по адресу: Гагарина, 43

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	1 387	800	850	2 120
Коэффициент корректировки (K_s)	1,3928	1,4563	1,4491	1,3457
Корректировка, %		-4	-4	3

Таблица 11.43 - Расчёт стоимости земельного участка 1387 кв. м по адресу: Гагарина, 43

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	ул. Гагарина, 43	ул. Ижемская	перекресток Урицкого-Ломоносова	ул. Тимме
Площадь, кв. м	1 387	800	850	2 120
Цена предложения, руб.		4 500 000	4 400 000	7 200 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.		5625,00	5176,47	3396,23
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5625,00	5176,47	3396,23

²⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5625,00	5176,47	3396,23
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5625,00	5176,47	3396,23
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		5118,75	4710,59	3090,57
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5118,75	4710,59	3090,57
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5118,75	4710,59	3090,57
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5118,75	4710,59	3090,57
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5118,75	4710,59	3090,57
8. Физические характеристики -общая площадь, кв. м.	1387	800	850	2120
Корректировка, в %		-4	-4	3
Скорректированная цена, руб.		4914,00	4522,16	3183,28
Количество внесенных поправок по модулю n , %		13	13	12
Удельный вес каждого значения, %		32	32	35
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	4130			
Итого стоимость земельного участка, руб.	5 728 000			

11.2.2 Сравнительный подход при оценке объектов капитального строительства

В результате анализа рынка недвижимости г. Архангельска было установлено, что на рынке на дату оценки существуют факты продажи квартир, производственно-

складских и офисно-торговых объектов в количестве, достаточном для применения сравнительного подхода к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности.

Следующие объекты находятся в разрушенном и полуразрушенном состоянии, поэтому сравнительный подход для оценки их стоимости не применялся: Здание склада цемента общей площадью 145,1 кв.м, Здание склада песка с галереей общей площадью 279,1 кв.м, Здание растворного узла с галереей общей площадью 625,5 кв.м.

Для следующих объектов не были найдены аналоги на рынке недвижимости, поэтому сравнительный подход для оценки их стоимости не применялся: Железнодорожный путь длина 136,9 м, Здание трансформаторной подстанции общей площадью 36,5 кв.м, Здание бытовых помещений площадью 145,9 кв.м, Канализационная насосная станция общей площадью 89,4 кв.м, Пожарный водоем общей площадью 113 кв.м.

Объекты-аналоги для квартир представлены в таблице 11.44.

Объекты-аналоги для объектов производственно-складского назначения представлены в таблицах 11.45-11.46.

Объекты-аналоги для объектов офисно-торгового назначения представлены в таблице 11.47.

Объекты-аналоги для гаражей представлены в таблицах 11.48-11.49.

Таблица 11.44 - Объекты-аналоги для квартир

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, ул. Мирная, д.34	07.02.2016	квартира	жилое	1	62	На прямой продаже трехкомнатная квартира. Состояние хорошее, косметический ремонт. Дом 1958 года постройки, износ 64% на 2011 год. Комнаты две смежные, одна отдельная. 15/15/12 м.кв. Звоните, договоримся на просмотр 89095509113	240000	3871	http://dom.29.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/320562.php
г. Архангельск, ул. П.Стрелкова, д.1	07.02.2016	квартира	жилое	1	53	Продается трехкомнатная квартира без удобств в хорошем доме 1969 года постройки. Колонка рядом, школа, магазины. Подходит под маткап. Квартира требует ремонта, но полы и стены ровные.	270000	5094	http://dom.29.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/329909.php
г. Архангельск, ул. Пограничная, д.20	07.02.2016	квартира	жилое	2	65	Продаются две комнаты в трехкомнатной квартире. Требуется капитальный ремонт. Все комнаты в квартире отдельные. Дом без удобств. Отличный вариант под прописку. Документы готовы. Прямая продажа!	300000	4615	http://dom.29.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/311855.php

Таблица 11.45 - Объекты-аналоги для объекта Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, ул. 60-летия Октября	29.01.2016	производственный комплекс	производственное	здание	1000	Заостровье, Большое Анисомово, Производственное помещение, машиноремонтные мастерские, котельная на 3 котла, элво, огороженная территория, земельный участок в	10000000	10000	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/production/detail/7362.php

						собственности.			
г. Архангельск, ул. Дежнёвцев, д.34	09.02.2016	производственно-складской комплекс	производственно-складское	здание	5000	панельное здание общей площадью 5000 кв.м., разделенное на 2 равных части по 2500 кв.м. Размеры склада: 48x92 м. Высота потолка 8 метров. Пандус 1 м 10 см. Кран балка на пандусе. Офисный блок 600 м2. Коммуникации: электроснабжение и техническое водоснабжение. Общая стоимость панельного здания площадью 5000 кв.м. составляет 50 000 000 рублей, части здания площадью 2500 кв.м. 25 000 000 рублей.	50000000	10000	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/warehouse/detail/4320.php
г. Архангельск, ул. Абрамова, д.15, корп.1	08.02.2016	производственно-складской комплекс	производственно-складское	здание	1027	Продается 2х уровневое строение свободного назначения, 26 соток земли, отличные подъездные пути. Теплоузел, вода.	15000000	14605,65	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/warehouse/detail/6141.php

Таблица 11.46 - Объекты-аналоги для остальных объектов производственно-складского назначения

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, ул. 60-летия Октября	29.01.2016	производственный комплекс	производственное	здание	1000	Заостровье, Большое Анисомово, Производственное помещение, машиноремонтные мастерские, котельная на 3 котла, элво, огороженная территория, земельный участок в собственности.	10000000	10000	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/production/detail/7362.php

г. Архангельск, пр-кт. Новгородский, д.32	29.01.2016	производственно-складской комплекс	производственно-складское	здание	900	Продается отдельностоящее производственно-складское помещение площадью 900 кв.м.. Возможное использование: склады, производство, гараж. Высота потолка 9 м, ворота (3) высотой 4,5 м. Есть хозяйственные помещения с отоплением, столлярный цех с вентиляцией. Складское помещение с офисом сдано в аренду. Оборудованное помещение сауны сдается в аренду. Один въезд адаптирован под разгрузку большегрузов. Все коммуникации в рабочем состоянии. 89062822828 Евгений	15000000	16666,67	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/production/detail/16511.php
г. Архангельск, ул. Абрамова, д.15, корп.1	08.02.2016	производственно-складской комплекс	производственно-складское	здание	1027	Продается 2х уровневое строение свободного назначения, 26 соток земли, отличные подъездные пути. Теплоузел, вода.	15000000	14605,65	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/warehouse/detail/6141.php

Таблица 11.47 - Объекты-аналоги для объекта «Нежилое помещение 418,4 кв.м»

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, пр-кт Новгородский, д.32	08.02.2016	офисное здание	офисное	8	350	парковка. Все коммуникации. Возможно продажа отдельными помещениями. +Все коммуникации: отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, интернет, телефон, пластиковые окна. Охранная сигнализация! Подхо-	17500000	50000	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/office/detail/16445.php

						дит под любой вид деятельности! В собственности. Тел.: 89052934408, показы в любое время!!!			
г. Архангельск, ул. Выучейского	08.02.2016	1 этаж жилого дома	офисное	1	400	Офисы, 400 м2, 1 этаж, ремонт, отдельный вход, охрана, видеонаблюдение.	29000000	72500	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/office/detail/2161.php
г. Архангельск, пр-кт Дзержинского	09.02.2016	торгово-офисный комплекс	офисное	2	500	Новое торговоофисное здание. Продается 2 этаж торговые площади 500 кв.м. 72000 руб/кв.м., офисы на 3 этаже от 14 кв.м. 50 кв.м. 72 000 руб/кв.м.	36000000	72000	http://dom.29.ru/realty/sell/commerce/office/detail/8194.php

Таблица 11.48 - Объекты-аналоги для объекта «Гараж 54 кв.м»

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, ул. Гагарина	09.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	20	Продается отличный кирпичный гаражный бокс в кооперативе "Звездочка" за магазином "Головные уборы рядом с областной больницей. В гараже смотровая яма, поменяна электропроводка, установлен новый электросчетчик, имеются стеллажи для хранения. Все документы готовы, в собственности.	560000	28000	http://dom.29.ru/realty/sell/garage/cooperative/detail/8944.php
г. Архангельск, ул. Гагарина	08.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	18,3	Предлагаем приобрести гараж в ГСК "Звездочка2" Удобное местоположение (рядом река). Документы готовы. Торг.	599000	32732,24	http://dom.29.ru/realty/sell/garage/cooperative/detail/8579.php

г. Архангельск, ул. Нагорная	09.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	19,5	Кирпичный гараж в ГСК "Лотос" по адресу ул. Нагорная 5. Подъезд возможен с двух сторон через дворы с ул. Тимме или "Северный хор", а также со стороны Нагорной, напротив "Астраавто" через железные ворота (посторонним сквозной проезд недоступен). 1 взрослый собственник, право собственности зарегистрировано, технический и кадастровый паспорт оформлены. Торг!	550000	28205,13	http://dom.29.ru/realty/sell/garage/cooperative/detail/8471.php
------------------------------	------------	-----------------------------	-------	---	------	---	--------	----------	---

Таблица 11.49 - Объекты-аналоги для объекта «Нежилое помещение 38,1 кв.м»

Адрес	Дата	Тип	Назначение	этаж	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
г. Архангельск, ул. Гагарина	08.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	42	Продается теплый, уютный, просторный кирпичный 2этажный гараж в Новом гаражном кооперативе "Аксон". Расположен на против Областной больницы на улице Сибирияковцев 9. Год постройки 2014! На первом этаже сделан деревянный пол. Есть возможность без особых вложений сделать смотровую яму! Так же имеется удобная лестница ведущая на 2 этаж, который можно использовать как угодно! На 2 этаже поставлено пластиковое окно! Проведено электричество с счетчиком и розетками! Хорошие металлические двери с калиткой! Стратегически удобные подъездные пути с хорошей дорогой! Плюс ко всему в скором времени рядом будет строится новая дорога!	860000	20476,19	http://dom.29.ru/realty/sell/garage/cooperative/detail/8228.php
г. Архангельск, ул. Карельская	09.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	37	Продается отличный кирпичный двухэтажный гараж в кооперативе "Двина", напротив клиники "Соран". Оббит вагонкой изнутри, погреб 2*2, на втором этаже комната отдыха	960000	25945,95	http://dom.29.ru/realty/sell/garage/cooperative/detail/8699.php

						и стилажи. 1998 год постройки! Звоните, договоримся на просмотр в удобное для Вас время!			
г. Архангельск, ул. Нагорная	09.02.2016	бокс в гаражном кооперативе	гараж	1	37	Продаётся отличный 2х этажный гараж за ТЦ Гиппо. Гараж оборудован смотровой ямой и кранбалкой, на 2м этаже комната отдыха. Гараж обшит вагонкой и находится в отличном состоянии. Цена 850 т.р. Торг. тел. 89539383015 Валерий.	850000	22972,97	http://dom.29.ru/real-ty/sell/garage/cooperative/detail/8141.php

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Квартира 64,4 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.50 [15].

Таблица 11.50 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Квартиры	3%	3%	4%

К расчету принимаем 4% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации, низкого спроса и неудовлетворительного состояния объекта.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся на окраинах города, в то время как объект оценки расположен в центре административного района города. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 29), отношение цен объектов недвижимости на окраинах города к ценам объектов в центре города составляет 0,66; отношение цен объектов в центрах административных районов города к ценам объектов в центре города составляет 0,87. Таким образом, отношение цен объектов, расположенных в центре административных районов города, к ценам объектов на окраинах города составляет $0,87/0,66=1,32$, т.е. корректировка на местоположение составит +32%.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.51 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86

100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги и объект оценки находятся в деревянных домах.

11. Этаж расположения – есть различия: объект оценки находится на первом этаже, объект-аналог №3 расположен на втором этаже. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,93. Таким образом, корректировка на этаж составит -7%.

12. Техническое состояние – есть различия. Износ объектов-аналогов оценивается в 50%, так как объекты требуют ремонта, стоимость которого составляет от 37 до 90% (в среднем, 63%) от полной восстановительной стоимости объекта (см. таблицу 10.3 настоящего отчёта). Износ объекта оценки составляет 80%, таким образом, объект требует ремонта, стоимость которого составляет 91-120% (в среднем 105,5%) от полной восстановительной стоимости объекта. Следовательно, корректировка на различие в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов может быть определена как разность между стоимостями капитального ремонта объекта оценки и объектов-аналогов: 105,5 – 63,5 = 42%. Корректировка на состояние составит -42%.

Таблица 11.52 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Квартира 64,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Гагарина, д. 41, кв.2.	г. Архангельск, ул. Мирная, д.34	г. Архангельск, ул. П.Стрелкова, д.1	г. Архангельск, ул. Пограничная, д.20
Общая площадь, кв.м	64,4	62	53	65
Цена предложения, руб.		240 000	270000	300000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		3871	5094	4615
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-4	-4	-4
Скорректированная цена, руб.		3 716,13	4 890,57	4 430,77

4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 716,13	4 890,57	4 430,77
5. Местоположение	центр административного района города	окраина города	окраина города	окраина города
Корректировка на местоположение, %		32	32	32
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	64,4	62	53	65
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8.2. Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8.3. Этаж расположения	1	1	1	2
Корректировка, в %		0	0	-7
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 439,21
8.4. Техническое состояние	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		-42	-42	-42
Скорректированная цена, руб.		2 845,07	3 744,22	3 154,74
Количество внесенных поправок по модулю n , %		78,0	78,0	85,0
Удельный вес каждого значения		34	34	31
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	3218,33			

Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	207 260,45			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	176 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Квартира 40,5 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.52 [15].

Таблица 11.52 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Квартиры	3%	3%	4%

К расчету принимаем 4% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации, низкого спроса и неудовлетворительного состояния объекта.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся на окраинах города, в то время как объект оценки расположен в центре административного района города. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 29), отношение цен объектов недвижимости на окраинах города к ценам объектов в центре города составляет 0,66; отношение цен объектов в центрах административных районов города к ценам объектов в центре города составляет 0,87. Таким образом, отношение цен объектов, расположенных в центре административных районов города, к ценам объектов на окраинах города составляет $0,87/0,66=1,32$, т.е. корректировка на местоположение составит +32%.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.53 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги и объект оценки находятся в деревянных домах.

11. Этаж расположения – есть различия: объект оценки находится на первом этаже, объект-аналог №3 расположен на втором этаже. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,93. Таким образом, корректировка на этаж составит -7%.

12. Техническое состояние – есть различия. Износ объектов-аналогов оценивается в 50%, так как объекты требуют ремонта, стоимость которого составляет от 37 до 90% (в среднем, 63%) от полной восстановительной стоимости объекта (см. таблицу 10.3 настоящего отчёта). Износ объекта оценки составляет 80%, таким образом, объект требует ремонта, стоимость которого составляет 91-120% (в среднем 105,5%) от полной восстановительной стоимости объекта. Следовательно, корректировка на различие в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов может быть определена как разность между стоимостями капитального ремонта объекта оценки и объектов-аналогов: $105,5 - 63,5 = 42\%$. Корректировка на состояние составит -42%.

Таблица 11.54 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Квартира 40,5 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Гагарина, д. 41, кв.6.	г. Архангельск, ул. Мирная, д.34	г. Архангельск, ул. П.Стрелкова, д.1	г. Архангельск, ул. Пограничная, д.20
Общая площадь, кв.м	40,5	62	53	65
Цена предложения, руб.		240 000	270000	300000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		3871	5094	4615
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		3 870,97	5 094,34	4 615,38
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-4	-4	-4
Скорректированная цена, руб.		3 716,13	4 890,57	4 430,77
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		3 716,13	4 890,57	4 430,77
5. Местоположение	центр административного района города	окраина города	окраина города	окраина города
Корректировка на местоположение, %		32	32	32
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	40,5	62	53	65
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8.2. Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 848,62
8.3. Этаж расположения	1	1	1	2
Корректировка, в %		0	0	-7
Скорректированная цена, руб.		4 905,29	6 455,55	5 439,21
8.4. Техническое состояние	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		-42	-42	-42
Скорректированная цена, руб.		2 845,07	3 744,22	3 154,74

Количество внесенных поправок по модулю n , %		78,0	78,0	85,0
Удельный вес каждого значения		34	34	31
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	3218,33			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	130 342,37			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	110 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Нежилое помещение 418,4 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.55 [15].

Таблица 11.55 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%

К расчету принимаем 8% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации, низкого спроса и неудовлетворительного состояния объекта.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре административного района города.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.56 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки кирпичный, объекты аналоги из кирпича и ж/б панелей.

11. Этаж расположения – есть различия: объект оценки находится на третьем этаже, объект-аналог №1 расположен на восьмом этаже. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,86. Таким образом, корректировка на этаж составит -14%.

12. Техническое состояние – есть различия: объект оценки в удовлетворительном состоянии, объект-аналог №3 – новый объект. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к цене нового объекта составляет 0,81. Таким образом, корректировка на состояние составляет -19%.

Таблица 11.57 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Нежилое помещение 418,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Тимме, 26	г. Архангельск, пр-кт Новгородский, д.32	г. Архангельск, ул. Выучейского	г. Архангельск, пр-кт Дзержинского
Общая площадь, кв.м	418,4	350	400	500
Цена предложения, руб.		17 500 000	29000000	36000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		50000	72500	72000
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50 000,00	72 500,00	72 000,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50 000,00	72 500,00	72 000,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

%				
Скорректированная цена, руб.		50 000,00	72 500,00	72 000,00
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
5. Местоположение	центр административного района города			
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	418,4	350	400	500
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
8.2. Материал стен	кирпич	ж/б панели	кирпич	железобетон
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		46 000,00	66 700,00	66 240,00
8.3. Этаж расположения	3	8	1	2
Корректировка, в %		0	-14	0
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	57 362,00	66 240,00
8.4. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	новое
Корректировка, в %		0	0	-19
Скорректированная цена, руб.		46 000,00	57 362,00	53 654,40
Количество внесенных поправок по модулю n , %		8,0	22,0	27,0
Удельный вес каждого значения		60	22	18
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м с учётом НДС, руб.	49877,43			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	20 868 716,71			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	17 685 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж 54 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.58 [15].

Таблица 11.58 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
------------	---------	----------------	-----------------

Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
--	-----	-----	-----

К расчету принимаем 11% скидки на торг как среднее значение.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре административного района города.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.59 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки и объекты-аналоги выполнены из кирпича.

11. Этаж расположения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены на первом этаже.

12. Техническое состояние – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии.

Таблица 11.60 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж 54 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Бадигина д.20, корп.1	г. Архангельск, ул. Гагарина	г. Архангельск, ул. Гагарина	г. Архангельск, ул. Нагорная
Общая площадь, кв.м	15,9	20	18,3	19,5
Цена предложения, руб.		560 000	599000	550000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		28000	32732	28205
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		28 000,00	32 732,24	28 205,13

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		28 000,00	32 732,24	28 205,13
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		28 000,00	32 732,24	28 205,13
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
5. Местоположение	центр административного района города			
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	15,9	20	18,3	19,5
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
8.2. Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
8.3. Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
8.4. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		24 920,00	29 131,69	25 102,56
Количество внесенных поправок по модулю n , %		11,0	11,0	11,0
Удельный вес каждого значения		33	33	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м с учётом НДС, руб.	26120,91			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	415 322,47			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	352 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.61 [15].

Таблица 11.61 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

К расчету принимаем 11% скидки на торг как среднее значение.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены на окраинах города.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.62 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки и объекты-аналоги выполнены из кирпича и железобетона.

11. Этаж расположения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельные здания.

12. Техническое состояние – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии.

Таблица 11.63 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Производственное здание общей площадью 3018,2 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, округ Октябрьский, Талажское шоссе, д. 9, строение 7	г. Архангельск, ул. 60-летия Октября	г. Архангельск, ул. Дежнёвцев, д.34	г. Архангельск, ул. Абрамова, д.15, корп. 1
Общая площадь,	3018,2	1000	5000	1027

кв.м				
Цена предложения, руб.		10 000 000	50000000	15000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10000	10000	14606
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	10 000,00	14 605,65
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	10 000,00	14 605,65
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	10 000,00	14 605,65
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
5. Местоположение	окраина города	окраина города	окраина города	окраина города
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	производственное	производственное	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	3018,2	1000	5000	1027
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
8.2. Материал стен	кирпич/панели	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
8.3. Этаж расположения	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
8.4. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	8 900,00	12 999,03
Количество внесенных поправок по модулю n , %		11,0	11,0	11,0
Удельный вес каждого значения		33	33	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м с учётом НДС, руб.	10163,68			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	30 676 018,98			
Стоимость по сравнительному подходу с учётом НДС округлённо, руб.	30 676 000,00			
Стоимость земельного участка округлённо, руб.	1 256 000,00			
Стоимость улучшений округлённо с учётом НДС, руб.	29 420 000,00			

Стоимость улучшений округлённо без учёта НДС, руб.	24 932 000,00			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	26 188 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.64 [15].

Таблица 11.64 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

К расчету принимаем 11% скидки на торг как среднее значение.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – есть различия: объект оценки расположен на окраине города, объект-аналог №2 расположен в центре административного района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для для оценки земельных участков», отношение цен объектов, расположенных на окраине города, к ценам объектов в центре города составляет 0,68; отношение цен объектов, расположенных в центре административного района города, к ценам объектов, расположенных в центре города, составляет 0,87. Таким образом, отношение цен объектов, расположенных на окраине города, к ценам объектов, расположенных в центре административных районов, составит $0,68/0,87=0,78$. Тогда корректировка на местоположение составит -22%.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.65 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки и объекты-аналоги выполнены из кирпича и железобетона.

11. Этаж расположения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельные здания.

12. Техническое состояние – есть различия: объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии, объект оценки требует ремонта. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,89. Таким образом, корректировка на состояние составляет -11%.

Таблица 11.66 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Здание цеха гашения извести общей площадью 959,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1	г. Архангельск, ул. 60-летия Октября	г. Архангельск, пр-кт. Новгородский, д.32	г. Архангельск, ул. Абрамова, д.15, корп.1
Общая площадь, кв.м	959,4	1000	900	1027
Цена предложения, руб.		10 000 000	15000000	15000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10000	16667	14606
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
4. Условия рынка				

4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	14 833,33	12 999,03
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	14 833,33	12 999,03
5. Местоположение	окраина города	окраина города	центр административного района города	окраина города
Корректировка на местоположение, %		0	-22	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	производственное	производственное	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	959,4	1000	900	1027
Корректировка, в %		0	0	-9
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	11 829,11
8.2. Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич/панели	кирпич
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	11 829,11
8.3. Этаж расположения	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	11 829,11
8.4. Техническое состояние	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		7 921,00	10 297,30	10 527,91
Количество внесенных поправок		22,0	44,0	31,0

по модулю n , %				
Удельный вес каж- дого значения		45	23	32
Средневзвешен- ная стоимость 1 кв.м в руб.	9301,76			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	8 924 108,54			
Стоимость по сравнительному подходу округ- лённо с учётом НДС, руб.	8 924 000,00			
Стоимость зе- мельного участка округлённо, руб.	295 000,00			
Стоимость улуч- шений округлённо с учётом НДС, руб.	8 629 000,00			
Стоимость улуч- шений округлённо без учёта НДС, руб.	7 313 000,00			
Стоимость по сравнительному подходу округ- лённо без учёта НДС, руб.	7 608 000,00			

**Расчет стоимости по сравнительному подходу - Производственно-бытовое по-
мещение общей площадью 226,4 кв.м**

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственно-
сти;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осу-
ществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитова-
нию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления
на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внеш-
них по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о про-
даже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило,
ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.67 [15].

Таблица 11.67 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

К расчету принимаем 11% скидки на торг как среднее значение.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объект оценки расположен на окраине города, объект-аналог №2 расположен в центре административного района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для для оценки земельных участков», отношение цен объектов, расположенных на окраине города, к ценам объектов в центре города составляет 0,68; отношение цен объектов, расположенных в центре административного района города, к ценам объектов, расположенных в центре города, составляет 0,87. Таким образом, отношение цен объектов, расположенных на окраине города, к ценам объектов, расположенных в центре административных районов, составит $0,68/0,87=0,78$. Тогда корректировка на местоположение составит -22%.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.68 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки и объекты-аналоги выполнены из кирпича и железобетона.

11. Этаж расположения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельные здания.

12. Техническое состояние – есть различия: объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии, объект оценки требует ремонта. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,89. Таким образом, корректировка на состояние составляет -11%.

Таблица 11.69 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Производственно-бытовое помещение общей площадью 226,4 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
--------------------	---------------	------------------	------------------	------------------

Расположение объекта	Архангельская обл., МО «Город Архангельск», г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 23, корп. 1, строение 3	г. Архангельск, ул. 60-летия Октября	г. Архангельск, пр-кт. Новгородский, д.32	г. Архангельск, ул. Абрамова, д.15, корп.1
Общая площадь, кв.м	226,4	1000	900	1027
Цена предложения, руб.		10 000 000	15000000	15000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10000	16667	14606
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 000,00	16 666,67	14 605,65
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	14 833,33	12 999,03
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	14 833,33	12 999,03
5. Местоположение	окраина города	окраина города	центр административного района города	окраина города
Корректировка на местоположение, %		0	-22	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	производственное	производственное	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 900,00	11 570,00	12 999,03
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	226,4	1000	900	1027
Корректировка, в %		25	13	25
Скорректированная цена, руб.		11 125,00	13 074,10	16 248,78
8.2. Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		11 125,00	13 074,10	16 248,78
8.3. Этаж расположения	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		11 125,00	13 074,10	16 248,78
8.4. Техническое состояние	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		9 901,25	11 635,95	14 461,42
Количество внесенных поправок по модулю n , %		47,0	57,0	47,0
Удельный вес каждого значения		35	29	35
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	11901,36			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	2 694 467,90			
Стоимость по сравнительному подходу округленно с учётом НДС, руб.	2 694 000,00			
Стоимость земельного участка округленно, руб.	48 000,00			
Стоимость улучшений округленно с учётом НДС, руб.	2 646 000,00			

Стоимость улучшений округлённо без учёта НДС, руб.	2 242 000,00			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	2 290 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Нежилое помещение 38,1 кв.м

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.70 [15].

Таблица 11.70 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

К расчету принимаем 11% скидки на торг как среднее значение.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период январь-февраль 2016 г.

6. Местоположение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре административного района города.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.71 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86

100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объект оценки и объекты-аналоги выполнены из кирпича.

11. Этаж расположения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги расположены на первом этаже.

12. Техническое состояние – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии.

Таблица 11.72 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Нежилое помещение 38,1 кв.м

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., Г. Архангельск, пр. Бадигина, д.20, корп. 1 (пом. 61, 62)	г. Архангельск, ул. Гагарина	г. Архангельск, ул. Карельская	г. Архангельск, ул. Нагорная
Общая площадь, кв.м	38,1	42	37	37
Цена предложения, руб.		860 000	960000	850000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		20476	25946	22973
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		20 476,19	25 945,95	22 972,97
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		20 476,19	25 945,95	22 972,97
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		20 476,19	25 945,95	22 972,97
4. Условия рынка				
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
5. Местоположение	центр административного района города			
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
6. Экономические характеристики				
6.1. Функциональное назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
8. Физические характеристики				
8.1. Общая площадь, кв.м.	38,1	42	37	37
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
8.2. Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
8.3. Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95
8.4. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 223,81	23 091,89	20 445,95

Количество внесенных поправок по модулю п , %		11,0	11,0	11,0
Удельный вес каждого значения		33	33	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м с учётом НДС, руб.	20381,34			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	776 529,05			
Стоимость по сравнительному подходу округлённо без учёта НДС, руб.	658 000,00			

11.3 Доходный подход

В результате анализа рынка недвижимости Архангельской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты сдачи в аренду аналогичных объектов производственно-складской и офисно-торговой недвижимости, а также земельных участков в количестве, достаточном для применения доходного подхода к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности. На основании этого оценщики приняли решения отказаться от применения доходного подхода к оценке объектов оценки.

12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ

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

Для определения рыночной стоимости машин используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

12.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

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

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

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

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

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

Таблица 12.1 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0 5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью

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

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

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

Таблица 12.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

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

Функциональный износ		Величина износа, %
ского прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

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

12.2 Сравнительный подход

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

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

12.3 Доходный подход

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ

Перечень объектов, подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком.

Оценка объектов выполнялась в соответствии с федеральными стандартами оценки, Федеральным законом № 135-ФЗ.

13.1 Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}})$$

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить полную восстановительную стоимость транспортных средств и самоходной техники, а так же величину накопленного износа.

Методика оценки транспортных средств описана в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18], а также в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19].

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке транспортных средств в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19] выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость ТС;

ПВС – полная восстановительная стоимость ТС;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

При расчете полной восстановительной стоимости ТС используются два метода - индексный метод (корректировка с помощью индексов полной восстановительной стоимости объекта оценки) и метод нахождения нового идентичного объекту оценки объекта-аналога.

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

Физический износ транспортных средств может быть определен в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18] по следующим формулам:

1) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный пробег до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Лэф}}{\text{Лн}} * 100\%$$

где: Лэф - эффективный пробег транспортного средства с начала на дату оценки, тыс. км;

Лн - нормативный пробег до списания (капитального ремонта) транспортного средства, тыс. км.

2) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный срок службы до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Тэф}}{\text{Тн}} * 100\%$$

где: Тэф - эффективный возраст транспортного средства на дату оценки, лет (моточасов);

Тн - нормативный срок службы до списания (капитального ремонта) транспортного средства, лет (моточасов).

Нормативный срок службы может быть рассчитан исходя из норма амортизации. По формуле:

$$\text{Тн} = \frac{1}{\text{Н}_а} * 100\%$$

где: На - годовая норма амортизации, принятая согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства [13].

3) Физический износ может быть рассчитан с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации:

$$\text{И}_ф = 100 \times (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

– e – основание натурального логарифма;

– Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации (таблица 13.1).

Таблица 13.1 - Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 T_{\phi} + 0,0035 L_{\phi}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
4	Самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$
5	Специализированные отечественные	$\Omega = 0,14 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065 T_{\phi} + 0,0032 L_{\phi}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$

– T_{ϕ} — фактический возраст (срок службы) транспортного средства на дату оценки (лет);

– L_{ϕ} — фактический пробег с начала эксплуатации транспортного средства на дату оценки (тыс. км).

Также физический износ определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.) таблица 13.2.

Таблица 13.2 - Параметры и характеристики технического состояния АМТС

N п/п	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
1	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
2	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта	Хорошее	20 - 40
3	Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
4	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75
5	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
6	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

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

Таблица 13.3 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

Функциональный износ	Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.	0

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

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

Физический износ объектов оценки был определен по результатам внешнего осмотра и анализа технической документации²¹.

Физический износ объектов оценки №№3-4, 7-8 и 9-10 принят на уровне 60%, так как эти объекты представляют собой бывшие в эксплуатации транспортные средства в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но после выполнения работ текущего ремонта агрегатов и кузова.

Физический износ объектов оценки №№18 и 27 был принят на уровне 65%, так как эти объекты представляют собой бывшие в эксплуатации транспортные средства в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта.

Физический износ объектов оценки №№17, 5-6 был принят на уровне 70%, так как эти объекты представляют собой бывшие в эксплуатации транспортные средства в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта.

Физический износ объекта оценки №40 принят на уровне 75%, так как этот объект представляет собой бывшее в эксплуатации транспортное средство в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта.

²¹ Определен в соответствии с таблицей 13.2 настоящего Отчета

Функциональный износ объекта оценки №40 принят на уровне 10%, так как выпускаются аналоги, входящие в этот же класс транспортных средств, но по сравнению с объектом оценки имеющие некоторые преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, также установлено наличие выпускаемых запасных частей.

Функциональный износ объектов оценки №№3-4, 5-6, 7-8, 9-10, 17, 18 и 27 принят на уровне 5%, так как на дату оценки выпускаются модернизированные аналоги с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества.

Для некоторых объектов оценки транспортных средств и самоходной техники была найдена стоимость новых аналогичных объектов.

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники – в таблице 13.4.

Таблица 13.4 – Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость нового, руб.	Тф ²² , лет	НТ ^{АМ} [13]	Шифр по ЕНАО [13]	Иф ²³ , %	Итр ²⁴ , %	И функц., %	С ост баз (с НДС), руб.	Источник информации
3	КС 45717К-1	С 800 УХ 29	2005	6 350 000	10	7,7	41702	77	60	5	2 413 000	http://www.stroy.net.ru/catalog/avtokranivanovecks-45717k-1-kamaz-53215-25-t-5320938.html
4	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)											
5	КС 45717К-1	С 948 КА 29	2003	6 350 000	12	7,7	41702	92,4	70	5	1 809 750	http://www.stroy.net.ru/catalog/avtokranivanovecks-45717k-1-kamaz-53215-25-t-5320938.html
6	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)											
7	КС 55729-2	Е 317 СЕ 29	2005	6 500 000	10	6,7	41703	67	60	5	2 470 000	http://www.oborudunion.ru/item_1000444924/avtokran-ks-55729-2-na-shassi-kamaz-53229.html
8	Автокран 55729 32 т (шасси к КС 55729-2)											
9	ЦС-2784KV-810 2S	Е 338 ТВ 29	2007	3 475 000	8	7,7	41702	61,6	60	5	1 320 500	http://nizhniy-novgorod.promportal.ru/goods/1069787/kran-manipulyator-na-shassi-kamaz-65117.htm
10	Кран-манипулятор КА-МАЗ 2784 KV (шасси к ЦС-2784KV-810 2S)											
17	Погрузчик АМКОДОР-333	29 АК 3993	2006	3 020 000	9	18,9	41717	170,1	70	5	860 700	http://dtm52.ru/p2183837-pogruzchik-frontalnyj-amkodor.html
18	Погрузчик АМКОДОР-333В	29 АК 9423	2008	3 020 000	7	18,9	41717	132,3	65	5	1 004 150	http://dtm52.ru/p2183837-pogruzchik-frontalnyj-amkodor.html
27	Каток ДУ-97	29 АА 6459	2011	2 810 000	4	16,7	42104	66,8	65	5	934 325	http://xn--64-6kcaokcys2ajiqiv3ck.xn--p1ai/p63247252-katok-vibratsionnyj-kombinirovannyj.html
40	Грузопассажирский Соболь	Е 684 АМ 29	2005	762 000	10	14,3	50420	143	75	10	171 450	http://www.tss-rostov.ru/price.html?task=show&id=365

²² Фактический возраст ТС²³ Физический износ, рассчитанный исходя из норм амортизационных отчислений²⁴ Физический износ, определенный по таблице 12.1

13.2 Сравнительный подход при определении стоимости транспортных средств и самоходной техники

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Использование сравнительного подхода в практике оценки, в частности метода сравнения продаж, дает наиболее объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие базы данных о сделках купли-продажи (предложения) с описанием физических и экономических характеристик объектов-аналогов;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существования методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

В основном, оценщики при подборе аналогов и внесении поправок руководствуются профессиональным опытом и интуицией, что является заведомо субъективным подходом. Привлечение для обработки и анализа данных, используемых для сопоставления, современных статистических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

Для решения задач, связанных с обработкой и анализом информации, применяется мощный и гибкий арсенал методов математической статистики. Эти методы позволяют выявить закономерности на фоне случайностей, сделать обоснованные выводы.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Целью исследования, проводимого оценщиками, являлось выявление наиболее существенных факторов, влияющих на формирование оценочной стоимости объекта оценки, и получение функционального уравнения, описывающего эту зависимость.

Данные о ценах предложения с описанием физических и экономических характеристик объектов сравнения были получены при помощи ресурсов Интернет сети.

В результате анализа текущей ситуации на вторичном рынке автотранспорта выполненной работы по сбору информации, нам удалось установить несколько фактов предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемым, которые можно было использовать для окончательной оценки объектов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник:

- Техники количественного анализа
- Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

В данном методе число отобранных объектов-аналогов превышает число ценоформирующих факторов (элементов сравнения) не менее чем на 1.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов для ТС было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- количество лет эксплуатации;
- техническое состояние (ранг по шкале, табл. 13.5).

Ценообразующий фактор – пробег в тыс. км. для ТС и наработка в мото-часах для СТ не учитывался в расчетах, т.к. в предложениях на продажу наработка либо не указана, либо он не соответствует фактическому значению для подобных транспортных средств и самоходной техники с учетом количества лет эксплуатации и интенсивности использования на предприятии.

Следует отметить, что для некоторых позиций ТС - специализированной техники – специализированные машины на базе грузовиков и самосвалов и т.д, предложений о продаже на вторичном рынке не представлено или носит эпизодический характер по причине того, что данные модификации являются специализированными, и количество предложений является недостаточным для формирования величины стоимости в рамках сравнительного подхода с достаточной точностью расчетов.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки будем использовать технику линейной алгебры, корреляционно - регрессионный анализ с использованием пакета Excel - анализ данных. Для этого создадим матрицу, и определим изменение стоимости объекта оценки в зависимости от количества лет эксплуатации и технического состояния, поскольку именно эти показатели напрямую влияют на стоимость ТС. Единицы сравнения по сроку эксплуатации АТМС являются количественными данными, поэтому для расчетов принимаем как реальные количественные показатели.

Техническое состояние определено на основании качественных характеристик объекта. Следовательно, для определения величины физического износа принимаем шкалу экспертных оценок (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.).

Таблица 13.5 – Параметры и характеристики технического состояния АТМС

№ п/п	Физическая характеристика состояния АТМС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Ранг по техническому состоянию
1	Практически новое АТМС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20	6
2	АТМС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АТМС после капитального ремонта	Хорошее	20 - 40	5
3	Бывшее в эксплуатации АТМС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60	4
4	Бывшее в эксплуатации АТМС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75	3
5	Бывшее в эксплуатации АТМС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80	2
6	Бывшее в эксплуатации АТМС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более	1

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники представлен в таблице 13.6.

Таблица 13.6 – Расчет стоимости транспортных средств

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Техническое состояние, ранг по шкале ²⁵	Аналог	Год выпуска аналога	Кол-во лет эксплуатации, лет	Физический износ, ранг по шкале ²⁶	Стоимость аналога, руб.	Безразмерный коэф-т, а2	Безразмерный коэф-т, а1	Безразмерный коэф-т, а0	Стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Источник информации
1	BC-28	2003	3	Спецавтовышка BC 28	2003	12	3	700 000	700000	0	-1300000	800 000	http://auto.novosibirsk.acola.ru/novosibirsk/item/1341791
2	Спецавтовышка BC-28 КАМАЗ 532150 (шасси к BC-28)			Спецавтовышка BC 28	2003	12	3	900 000	$R^2 = 0,9423077$				
	Гос. номер: С 755 НС 29			Спецавтовышка BC 28	2002	13	4	1 500 000					http://www.farpost.ru/irkutsk/auto/spectech/tower/prodaetsja-avtovyshka-vs-28-na-baze-kamaz-34326993.html
3	КС 45717К-1	2005	4	Автокран КС 45717К-1	2004	11	3	1 700 000	447500	-147500	2027500	2 342 500	https://www.avito.ru/volgadonsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ks-45717k-1_kran_avtomobilnyy_709340989
4	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)			Автокран КС 45717К-1	2003	12	4	2 000 000	$R^2 = 0,9799478$				
	Гос. номер: С 800 УХ 29			Автокран КС 45717К-1	2005	10	4	2 390 000					http://spec.drom.ru/kemero-vo/crane/avtokran-x-45717k-1-25-tonn-sostojanie-ots-40917968.html
				Автокран КС 45717К-1	2002	13	3	1 500 000					https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_avtokran_kamaz_2002g_ks-45717k-125t_662246028
5	КС 45717К-1	2003	4	Автокран КС 45717К-1	2004	11	3	1 700 000	447500	-147500	2027500	2 047 500	https://www.avito.ru/volgadonsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ks-45717k-1_kran_avtomobilnyy_709340989

²⁵ Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно техническому состоянию ТС (см. Акт осмотра)²⁶ Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно внешнему виду ТС в объявлении и интервью с продавцом

6	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)			Автокран КС 45717К-1	2003	12	4	2 000 000	$R^2 = 0,9799478$				http://spec.drom.ru/novosibirsk/crane/prodaetsja-avtokran-ivanovec-x-45717-k1-40768259.html	
	Гос. номер: С 948 КА 29			Автокран КС 45717К-1	2005	10	4	2 390 000					http://spec.drom.ru/kemero-vo/crane/avtokran-x-45717k-1-25-tonn-sostojanie-ots-40917968.html	
				Автокран КС 45717К-1	2002	13	3	1 500 000					https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_avtokran_kamaz_2002g_ks-45717k-125t_662246028	
11	КБ-403 А зав.№ 1664	1986	4	КБ-403 А	1991	24	4	1 500 000	175000	-50000	2000000	1 250 000	http://krasnoyarsk.kry.raise.ru/used/construction/tower-cranes/id-used_313406/	
	Гос. номер: 10554			КБ-403 А	1990	25	3	1 250 000	$R^2 = 0,9661017$				http://www.raise.ru/used/construction/tower-cranes/id-used_303191/	
				КБ-403 А	1989	26	4	1 400 000					http://www.raise.ru/used/construction/tower-cranes/id-used_252303/	
				КБ-403 А	1990	25	3	1 300 000					https://www.avito.ru/vladimir/gruzoviki_i_spetstehnika/kb-403_526602126	
12	КБ-309ХЛ зав.№ 2288	1991	3	КБ-309ХЛ	1990	25	3	600 000	100000	-75000	2175000	675 000	http://ehkskavator.ru/item/75331	
	Гос. номер: 07201			КБ-309ХЛ	1992	23	3	750 000	$R^2 = 0,994$				http://www.specserver.com/b2b4all/513359/prodazha-kran-kb-309khl	
				КБ-309ХЛ	1994	21	4	1 000 000					http://exkavator.ru/trade/lot/313076/1994-umz_kb-309auhl.html	
13	Кран башенный СК-3861 зав.№ 254	1991	2	Кран стреловой ск-3861	1991	24	4	1 600 000	525151,52	-	6565,656566	-379444,44	513 283	http://ekaterinburg.raise.ru/used/construction/tower-cranes/id-used_2511642/
	Гос. номер: 10353			Кран стреловой ск-3861	1991	24	3	950 000	$R^2 = 0,9816912$				http://yar.localmart.ru/pere-slavlzalessky/item/kran_str_elovoy_sk3861/14602253	
				Кран стреловой ск-3861	1988	27	2	530 000					http://www.bizator.ru/board/m08061039782655kranbashennyjsk3861pogruzorazgruzochnyij.html	

				Кран стреловой ск-3861	1998	17	3	1 100 000					http://spec.drom.ru/sankpterburg/crane/kranstrelovojporedvzhnojsk386125703058.html	
14	РДК-25-зав.№ 6068	1983	3	Монтажный кран РДК-25	1979	36	4	900 000	444087,59	-	71824,81752	1714306,57	748 175	https://www.avito.ru/ekaterinburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_montazhnyy_kran_rdk-25-1_594927969
15	Кран гусеничный РДК-25-1 (шасси к РДК-25-зав.№ 6068)			Монтажный кран РДК-25	1990	25	4	1 700 000	$R^2 = 0,9992778$					http://ehkskavator.ru/item/408253
	Гос. номер: 29 АК 1927			Монтажный кран РДК-25	1986	29	3	950 000						http://ehkskavator.ru/item/458713
				Монтажный кран РДК-25	1982	33	3	690 000						http://ehkskavator.ru/item/459095
16	КАМАЗ 53215-бортовая	1999	3	КАМАЗ 53215-бортовая	2003	12	4	850 000	173333,33	-	83333,33333	1156666,67	343 333	https://www.avito.ru/zimovniki/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_53215_708660486
	Гос. номер: С 008 РС 29			КАМАЗ 53215-бортовая	2000	15	3	500 000	$R^2 = 0,9491623$					http://spec.drom.ru/biisk/truck/prodaetsja-kamaz-41298580.html
				КАМАЗ 53215-бортовая	1999	16	4	480 000						http://msk.trucks.dmir.ru/offers/trucks/onboard/kamaz/53215/356557/
				КАМАЗ 53215-бортовая	2001	14	2	300 000						http://novosibirsk.irr.ru/cars/commercial/trucks/Gruzovik-Kamaz-53215-HOWO-advert529055361.html
17	Погрузчик АМКОДОР-333	2006	3	Погрузчик АМКОДОР-333	2007	8	3	1 000 000	275000	0		100000	925 000	http://spec.drom.ru/kogalyam/loader-front/prodaetsjapogruzchik-amkador-333v-40608998.html
	Гос. номер: 29 АК 3993			Погрузчик АМКОДОР-333	2006	9	4	1 200 000	$R^2 = 0,8175676$					http://spec.drom.ru/perm/loader-front/prodaetsjafrontalnyj-pogruzchik-amkador-333v-41686054.html
				Погрузчик АМКОДОР-333	2007	8	3	850 000						http://spec.drom.ru/aldan/loader-front/frontalnyj-pogruzchik-amkador-333v-33378100.html

18	Погрузчик АМ-КОДОР-333В	2008	3	Погрузчик АМКОДОР-333В	2007	8	3	1 000 000	275000	0	100000	925 000	http://spec.drom.ru/kogalyam/loader-front/prodaetsja-pogruzchik-amkador-333v-40608998.html
	Гос. номер: 29 АК 9423			Погрузчик АМКОДОР-333В	2006	9	4	1 200 000	$R^2 = 0,8175676$				http://spec.drom.ru/perm/loader-front/prodaetsja-frontalnyj-pogruzchik-amkodor-333v-41686054.html
				Погрузчик АМКОДОР-333В	2007	8	3	850 000					http://spec.drom.ru/aldan/loader-front/frontalnyj-pogruzchik-amkodor-333v-33378100.html
19	Экскаватор ЭО4225	2004	3	Экскаватор ЭО4225	2000	15	4	450 000	121621,62	-58108,1081	808108,108	533 784	http://ehkskavator.ru/item/413858
	Гос. номер: 29 АК 8583			Экскаватор ЭО4225	2007	8	4	850 000	$R^2 = 0,96139$				http://exkavator.ru/trade/lot/109195/2007-kovrovets_eo-4225a-07.html
				Экскаватор ЭО4225	2006	9	3	650 000					https://www.avito.ru/saransk/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskaator_eo_4225a-07_338732865
				Экскаватор ЭО4225	2003	12	4	550 000					https://www.avito.ru/konoha/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskaator_eo-4225_707495140
20	КАМАЗ 55111С самосвал	2004	3	КАМАЗ 55111С самосвал	2004	11	4	510 000	103453,99	-15680,9816	240533,742	378 405	http://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/kamaz-samosval-40834607.html
	Гос. номер: К 002 КМ 29			КАМАЗ 55111С самосвал	2001	14	4	399 000	$R^2 = 0,9396276$				https://www.avito.ru/sanktpeterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodazhe_kamaz_647996209
				КАМАЗ 55111С самосвал	1990	25	4	270 000					http://nizhniynovgorod.irr.ru/cars/commercial/trucks/Kamaz-55111-advert527170612.html
				КАМАЗ 55111С самосвал	1999	16	3	300 000					http://voronezh.irr.ru/cars/commercial/trucks/Prodam-Kamaz-advert530481790.html
21	Автобетоносмеситель СБ-92	2007	3	Автобетоносмеситель 581412	2004	11	4	1 090 000	427500	-87500	342500	925 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitel_581412_na_shasi_kamaz-55111r_519318244
	Гос. номер:			Автобетонос-	2005	10	3	750 000	$R^2 =$				https://www.avito.ru/kirov

	Е 978 ОС 29			меситель 581412					0,9788405				skaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitelavtomikser_5_m3_497756602
				Автобетоносмеситель 581412	2007	8	3	900 000					http://ehkskavator.ru/item/387374
				Автобетоносмеситель 581412	2007	8	3	950 000					http://ehkskavator.ru/item/466478
22	Автобетоносмеситель СБ-92	2006	3	Автобетоносмеситель 581412	2004	11	4	1 090 000	427500	-87500	342500	837 500	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitel_581412_na_shasi_kamaz-55111r_519318244
	Гос. номер: Е 572 НР 29			Автобетоносмеситель 581412	2005	10	3	750 000	$R^2 = 0,9788405$				https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitelavtomikser_5_m3_497756602
				Автобетоносмеситель 581412	2007	8	3	900 000					http://ehkskavator.ru/item/387374
				Автобетоносмеситель 581412	2007	8	3	950 000					http://ehkskavator.ru/item/466478
23	Автобетоносмеситель СБ-92	2000	3	Автобетоносмеситель 581411	2002	13	4	730 000	190000	-70000	850000	370 000	https://www.avito.ru/saravograd/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_avtobetonosmesitel_538836048
	Гос. номер: В 902 ОМ 29			Автобетоносмеситель 581411	2003	12	4	750 000	$R^2 = 0,9435484$				http://auto.e1.ru/special/used/kamaz/581411/7240963
				Автобетоносмеситель 581411	2004	11	3	650 000					https://www.avito.ru/arhangel'sk/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitel_688186827
				Автобетоносмеситель 581411	2000	15	4	550 000					https://www.avito.ru/nizhnaya_tura/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitel_mikser_kamaz_581411_5m3_112060934
24	Экскаватор ЕК-18	2005	3	ТВЭКС ЕК-18	2007	8	4	1 000 000	120000	-50000	890000	750 000	http://spec.drom.ru/barnaul/excavator/exkavator-ek-18-29737736.html
	Гос. номер: 29 АА 1483			ТВЭКС ЕК-18	2007	8	4	940 000	$R^2 = 0,985255$				http://special.auto.ru/dredge/used/sale/486429-

													29a827.html
				ТВЭКС ЕК-18	2002	13	3	600 000					https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_ek-18_584327800
				ТВЭКС ЕК-18	2003	12	3	650 000					https://www.avito.ru/tula/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_ek-18_709912298
25	Сваябойный агрегат СП-49	2005	4	Сваябойный агрегат СП-49		2015	4	310 000	105000	0	-115000	305 000	https://www.avito.ru/kotlas/gruzoviki_i_spetstehnika/svaeboy_sp-49_694456240
	Гос. номер: 29 АА 1484			Сваябойный агрегат СП-49		2015	3	200 000	R ² = 0,9785				https://www.avito.ru/nizhnearvartovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/svaeboy_sp-49_419684039
				Сваябойный агрегат СП-49		2015	4	300 000					https://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_svaeboy_koper_sp-49_626350985
26	Каток ДУ-47Б	2000	3	Каток ДУ-47Б	2000	15	4	350 000	121086,96	-	217,3913043	-137173,91	222 826
	Гос. номер: 29 АР 3090			Каток ДУ-47Б	1997	18	3	210 000	R ² = 0,960196				https://www.avito.ru/kopeysk/gruzoviki_i_spetstehnika/katok_dorozhnyy_du-47b_8.5_tonn_547455911
				Каток ДУ-47Б	1990	25	2	130 000					http://agrarnik.ru/kupit/katok-du47b~59679/
				Каток ДУ-47Б	1989	26	2	75 000					https://www.avito.ru/penza/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_katok_dorozhnyy_du-47b_1989g_673314449
27	Каток ДУ-97	2011	3	Каток ДУ-97	2008	7	4	1 200 000	643333,3	-96666,667	-696667	846 667	https://www.avito.ru/smolensk/gruzoviki_i_spetstehnika/katok_du-97_713210664
	Гос. номер: 29 АА 6459			Каток ДУ-97	2002	13	4	620 000	R ² = 0,9568				http://ehskavator.ru/item/477083
				Каток ДУ-97	2010	5	3	750 000					http://exkavator.ru/trade/lot/309349/2010-raskat_du-97.html
28	Самосвал 55111	2005	3	Камаз 55111	2003	12	4	570 000	194038,46	-10384,6153	-69423,077	408 846	https://www.avito.ru/amurs

													kaya_oblast_belogorsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_55111_714116123
	Гос. номер: Е 005 ВН 29			Камаз 55111	2000	15	3	365 000	$R^2 = 0,991438$				http://spec.drom.ru/achinsk/truck/prodam-kamaz-samosval-41314483.html
				Камаз 55111	2005	10	4	615 000					http://spec.drom.ru/tomsk/truck/prodam-kamaz-55111-39410271.html
				Камаз 55111	2003	12	3	380 000					http://spec.drom.ru/irkutsk/truck/kamaz-55111-savok-32140764.html
29	Тягач КАМАЗ 64600	2006	3	Камаз 6460	2004	11	4	1 200 000	820000	-130000	-700000	590 000	http://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6460/6869332
	Гос. номер: К 444 НХ 29			Камаз 6460	2004	11	4	1 100 000	$R^2 = 0,965911$				http://spec.drom.ru/biisk/truck/kamaz-6460-29748068.html
				Камаз 6460	2007	8	3	720 000					http://spec.drom.ru/krasnoyarsk/truck/kamaz-6460-38668267.html
				Камаз 6460	2008	7	3	850 000					http://trucks.auto.ru/artic/used/sale/4783883-8a53.html
30	Тягач КАМАЗ 64600	2004	3	Камаз 6460	2004	11	4	1 200 000	820000	-130000	-700000	330 000	http://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6460/6869332
	Гос. номер: К 800 ХУ 29			Камаз 6460	2004	11	4	1 100 000	$R^2 = 0,965911$				http://spec.drom.ru/biisk/truck/kamaz-6460-29748068.html
				Камаз 6460	2007	8	3	720 000					http://spec.drom.ru/krasnoyarsk/truck/kamaz-6460-38668267.html
				Камаз 6460	2008	7	3	850 000					http://trucks.auto.ru/artic/used/sale/4783883-8a53.html
31	П/прицеп 93271-А	2006	2	П/прицеп 93271-А	2008	7	3	295 000	88550,72	-27318,841	221159,4	152 391	http://spec.drom.ru/bratsk/trailer/polupricep-szap-37828480.html
	Гос. номер: АО 1310 29			П/прицеп 93271-А	2002	13	4	220 000	$R^2 = 0,999948$				http://spec.drom.ru/novosibirsk/trailer/prodam-polupricep-szap-40753861.html
				П/прицеп 93271-А	2006	9	4	330 000					https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_polupritsep_szap-93271a_709545244
				П/прицеп 93271-А	2007	8	2	180 000					http://spec.drom.ru/tomsk/trailer/prodam-polupricep-szap-93271-36963466.html

32	П/прицеп 93271-А	2004	2	П/прицеп 93271-А	2008	7	3	295 000	88550,72	-27318,841	221159,4	97 754	http://spec.drom.ru/bratsk/trailer/polupricep-szap-37828480.html
	Гос. номер: АВ 6896 29			П/прицеп 93271-А	2002	13	4	220 000	R ² = 0,999948				http://spec.drom.ru/novosibirsk/trailer/prodam-polupricep-szap-40753861.html
				П/прицеп 93271-А	2006	9	4	330 000					https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_polupritsep_szap-93271a_709545244
				П/прицеп 93271-А	2007	8	2	180 000					http://spec.drom.ru/tomsk/trailer/prodam-polupricep-szap-93271-36963466.html
33	П/прицеп 9939 ВА	2004	3	трал 9939 ВА	2003	12	3	399 000	335500	-90500	478500	489 500	http://www.farpost.ru/sankt-peterburg/auto/spectech/trailer/polupricep-tjazhelovoz-tral-9939-va-41177982.html
	Гос. номер: АС 4432 29			трал 9939 ВА	2004	11	4	800 000	R ² = 0,990399				http://www.bibika.ru/card.php?gidcar=4678215#
				трал 9939 ВА	2004	11	4	850 000					https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/tverstroyamash_9939va_tral_tyazhelovoz_672663855
				трал 9939 ВА	2005	10	3	580 000					https://www.avito.ru/rybinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/tral_9939va_2005g_obmen_704920002
34	Прицеп 83551	1992	2	Прицеп 83551	1994	21	4	150 000	40111,11	-9888,8889	196888,9	49 667	http://www.cmlt.ru/ada206529212
	Гос. номер: АВ 0304 29			Прицеп 83551	1993	22	3	99 000	R ² = 0,999874				https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_szap_83551.1993_g_v_695145321
				Прицеп 83551	1991	24	4	120 000					http://www.farpost.ru/barnaul/auto/spectech/trailer/pritsep-158847257.html
				Прицеп 83551	1992	23	2	50 000					http://spec.drom.ru/kachkanar/trailer/?query=szap8355132616604.html
35	Бензовоз ГАЗ 473897	2005	4	Бензовоз ГАЗ	2005	10	3	250 000	285692,3	-57461,538	-14923,1	553 231	http://ehkskavator.ru/item/375036

	Гос. номер: Е 300 АМ 29			Бензовоз ГАЗ	2007	8	3	400 000	$R^2 =$ 0,985702				http://www.benzovoz-spb.ru/catalog/benzovozy-b-u/avtotoplivozapravshiki/at-z-473897-gaz-3309-2007-01.html
				Бензовоз ГАЗ	2003	12	4	450 000					http://spec.drom.ru/lyubertsy/tanker/gaz-3309-toplivozapravshik-41606759.html
				Бензовоз ГАЗ	2006	9	4	599 000					http://spec.drom.ru/irkutsk/tanker/prodam-gaz-3309-dizel-vakuumnyj-31432993.html
36	Автобус ПАЗ 32054	2006	3	Автобус ПАЗ 32054	2008	7	4	480 000	134000	-46000	270000	258 000	http://spec.drom.ru/nizhnii-novgorod/bus/avtobus-paz-32054-2008-goda-41609276.html
	Гос. номер: Е 277 КА 29			Автобус ПАЗ 32054	2005	10	4	350 000	$R^2 =$ 0,99261				http://spec.drom.ru/yakutsk/bus/prodaju-avtobus-41667504.html
				Автобус ПАЗ 32054	2006	9	3	270 000					http://spec.drom.ru/irkutsk/bus/paz-32054-41584277.html
				Автобус ПАЗ 32054	2005	10	3	200 000					http://spec.drom.ru/novosibirsk/bus/prodaetsja-avtobus-paz-39994716.html
37	Грузовой УАЗ-3303	2001	3	УАЗ 3303	2001	14	4	135 000	26555,56	-5805,5556	116888,9	115 278	http://spec.drom.ru/gorno-altaisk/truck/prodaetsja-uaz-3303-golovastik-41205914.html
	Гос. номер: В 983 РУ 29			УАЗ 3303	2003	12	4	158 000	$R^2 =$ 0,988793				http://spec.drom.ru/goryachii-klyuch/truck/prodam-uaz-3303-41778986.html
				УАЗ 3303	1995	20	3	85 000					http://spec.drom.ru/cherepanovo/truck/prodaetsja-uaz-3303-bortovoj-38470388.html
				УАЗ 3303	1993	22	2	40 000					http://spec.drom.ru/taiga/truck/uaz-golovastik-40907290.html
38	Газель грузовая 28115 К	2006	3	Газель Фермер	2001	14	3	160 000	86875	-11875	56875	210 625	http://spec.drom.ru/gurevsk-kemerovskaya/truck/gazel-23707876.html
	Гос. номер: Е 946 НС 29			Газель Фермер	2005	10	3	190 000	$R^2 =$ 0,982568				http://spec.drom.ru/lesnoi/truck/prodam-gaz-33023-fermer-41893433.html

				Газель Фермер	2008	7	4	330 000					http://spec.drom.ru/tyumen/truck/prodaetsja-gazel-fermer-41230315.html
				Газель Фермер	2004	11	4	265 000					http://spec.drom.ru/novosibirsk/truck/prodam-gazel-fermer-41294174.html
39	Грузопассажирский УАЗ	2007	3	УАЗ 390994	2008	7	3	130 000	106891,9	-8243,2432	-133243	121 486	http://auto.ngs24.ru/truck/used/uaz/390994/7367826
	Гос. номер: Н 690 ВВ 29			УАЗ 390994	2008	7	4	235 000	$R^2 = 0,999691$				http://auto.e1.ru/truck/used/uaz/390994/7583787
				УАЗ 390994	2007	8	4	230 000					http://www.bibika.ru/card.php?gidcar=5217708#
				УАЗ 390994	2002	13	3	80 000					http://auto.prm.ru/truck/used/uaz/390994/7396928
40	Грузопассажирский Соболь	2005	3	ГАЗ Соболь	2003	12	4	210 000	84545,45	-19749,216	119937,3	176 082	https://www.avito.ru/belorechensk/avtomobili/gaz_sobol_2752_2003_682004506
	Гос. номер: Е 684 АМ 29			ГАЗ Соболь	2005	10	3	160 000	$R^2 = 0,982477$				https://www.avito.ru/stavropol/avtomobili/gaz_sobol_2217_2005_663225243
				ГАЗ Соболь	2000	15	3	100 000					https://www.avito.ru/chebarkul/avtomobili/gaz_sobol_2217_2000_548117108
				ГАЗ Соболь	2003	12	3	130 000					https://www.avito.ru/elan-koleno/avtomobili/gaz_sobol_2217_2003_675083904
				ГАЗ Соболь	2012	3	4	410 000					https://www.avito.ru/cheboksary/avtomobili/gaz_sobol_2217_2012_513897505
41	Шевроле Эпика	2012	2	Шевроле Эпика	2011	4	4	345 000	120000	-67500	127500	165 000	https://auto.ru/cars/used/sale/1029111401-2259f/
	Гос. номер: К 503 РУ 29			Шевроле Эпика	2011	4	4	330 000	$R^2 = 0,984733$				https://auto.ru/cars/used/sale/1029607317-ed9e/
				Шевроле Эпика	2010	5	4	270 000					https://auto.ru/cars/used/sale/1027708517-74c4/
				Шевроле Эпика	2010	5	5	390 000					https://auto.ru/cars/used/sale/1026315113-a9beed/

Стоимость объектов оценки рассчитана на основе использования методики корреляционно-регрессионного анализа, изложенной в методических указаниях «Математическое моделирование в оценке недвижимости» (Тутыгин, Андрей Геннадьевич. Математическое моделирование в оценке недвижимости [Текст] : метод. материал / А. Г. Тутыгин, М. А. Амбросевич ; Федер. агентство по образов., АГТУ. - Архангельск : АГТУ, 2007. - 60 с. : ил. - Библиогр.: с. 55). Данная методика применима в оценке стоимости транспортных средств, поскольку расчёт зависимости стоимости объекта от величины ценообразующих факторов является аналогичным. Суть данной методики заключается в использовании линейной модели множественной регрессии:

$$y = a_0 + a_1x_{i1} + a_2x_{i2} + \dots + a_mx_{im} + \varepsilon_i, i = 1, 2, \dots, m$$

где a_i – безразмерные параметры;

x_{ij} – ценообразующие факторы (X_1 – количество лет эксплуатации, лет; X_2 – ранг по шкале технического состояния);

y – стоимость объекта оценки, руб.;

ε_i - вектор случайных отклонений (возмущений) размерности ($n \times 1$). Обычно предполагается, что данная случайная величина имеет нормальный закон распределения с математическим ожиданием, равным нулю.

Параметры данного уравнения определяются с использованием инструмента «Регрессия» табличного процессора Excel.

ПРИМЕР:

В результате расчётов получено уравнение множественной регрессии (для объекта оценки №16, КАМАЗ 53215-бортовая):

$$C = 1156666,667 + X_1 * (-83333,33333) + X_2 * 173333,3333$$

Основываясь на полученных данных, рассчитаем стоимость объекта оценки:

$$C = 1156666,667 + (2015-1999) * (-83333,33333) + 3 * 173333,3333$$

$$C = 343\,333 \text{ руб.}$$

Расчёт остальных объектов оценки полностью аналогичен.

Согласно справке о характеристиках объектов оценки от 10.12.2015 г. некоторые позиции транспортных средств снаряжены дополнительным оборудованием:

- №19 Экскаватор ЭО 4225 – снаряжен гидромолотами СП 62 в количестве 2 шт. 2004 г.в.;

- №24 Экскаватор ЕК-18 – снаряжен гидромолотом МГ300, m=3т 2005 г.в. и гидро-вращателем марки Импульс М20 2011 г.в.;

- №25 Сваебойный агрегат СП-49 – снаряжен дизель-молотом СП76 2005 г.в., дизель-молотом СП77 2005 г.в., механическим молотом изготовленным по индивидуальному заказу. Материал – чугун, ударная часть массой 2,5 тонны 2005 г.в.

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

Для определения рыночной стоимости оборудования используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный. Принципы проведения оценки оборудования в рамках каждого из подходов аналогичны процедуре оценки транспортных средств (см. раздел 12).

Стоимость нового оборудования принята нами в результате анализа рынка с использованием данных электронных ресурсов сети Интернет.

Определение износа.

Физический износ (ФИ):

В рамках настоящей оценки оборудования использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении бывшего в использовании оборудования, находящегося в рабочем состоянии.

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

Таблица 13.7 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

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

Функциональный износ (ФНИ):

При анализе рынка производственного технологического оборудования оценщиками выявлено, что объекты оценки в данной модификации и комплектности, в которой представлено имущество, выпускается и в настоящее время.

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

Износ: $I = 1 - (1 - \Phi_{И}) * (1 - \Phi_{НИ}) * (1 - В_{И})$.

В нашем случае, поскольку присутствует только физический износ и в стоимость оборудования не включаются дополнительные затраты на устройство фундаментов под оборудованием, формула для определения рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - I_{Физ})$$

Физический износ объектов оценки был определен по результатам внешнего осмотра и анализа технической документации.

В таблице 13.8 представлен расчет дополнительного оборудования.

Таблица 13.8 – Расчет стоимости дополнительного оборудования

Наименование	Год выпуска	Стоимость нового, руб.	Тф, лет	Ифиз, %	Стоимость с учетом НДС и износа, руб.	Обоснование
<i>Дополнительное оборудование к позиции №19 Экскаватор ЭО 4225</i>						
Гидромолот СП-62	2004	280 000	11	70	84 000	http://www.tpadicia-k.stroyvitrina.ru/gidromolot-sp-62hl-60100.html
Гидромолот СП-62	2004	280 000	11	70	84 000	http://www.tpadicia-k.stroyvitrina.ru/gidromolot-sp-62hl-60100.html
<i>Дополнительное оборудование к позиции №24 Экскаватор ЕК-18</i>						
Гидромолот МГ-300	2005	285 000	10	70	85 500	http://gidromolot.tradicia-k.ru/product/index.php?id=67348
Гидровращатель Импульс М20	2011	250 000	4	50	125 000	http://ehkskavator.ru/item/404699
<i>Дополнительное оборудование к позиции №25 Сваебойный агрегат СП-49</i>						
Дизель-молот СП-76	2005	1 050 000	10	50	525 000	http://tenelspecteh.ru/odering/svaeboynoe-oborudovanie/svaeboymoloty/dizel-moloty-sp/molot-3/sp-76/
Дизель-молот СП-77	2005	1 550 000	10	50	775 000	http://tenelspecteh.ru/odering/svaeboynoe-oborudovanie/svaeboymoloty/dizel-moloty-sp/molot-3/sp-77/

Поскольку механический молот находится в нерабочем состоянии, то расчет его рыночной стоимости произведем по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь, то есть по стоимости чугуна. Стоимость металлолома представлена в таблице 13.9 согласно ценам, представленным на сайте <http://demontagniki.ru/prices/tseny-na-chyornyj-lom/>.

Таблица 13.9 – Стоимость 1 тонны металлолома, руб. с учетом НДС

Категория Товара	Описание товара	Тех. Засор%	Оплата б/н
			ПОРТ
Металлолом, Отходы и лом стальные, цена за тонну			
3А	Стальной кусковой лом (допускается лом и отходы марганцовистых легированных сталей (траки, б/у ж/д крестовины и т.п.)) – габаритные размеры не более 1500x500x500 мм, вес куска не более 600 кг и не менее 1 кг. Трубы диаметром не более 150 мм., включая оцинкованный лом. Трубы диаметром более 150 мм, должны быть сплющены или разрезаны по образующей. Толщина металла от 4 до 8 мм. Арматура диаметром от 10 мм., длиной не более 1,5м. Проволока, увязанная до 1.5 м.	1,5%	9000
3АБ	Стальной кусковой лом (допускается лом и отходы марганцовистых легированных сталей (траки, б/у ж/д крестовины и т.п.)) – габаритные размеры не более 1500x500x500 мм, вес куска не более 600 кг и не менее 1 кг. Толщина металла не менее 8 мм., включая оцинкованный лом	1,5%	9200
3АН	Стальной ножничный лом, габаритные размеры не более 1500x500x500мм	3%	9000
3АР	Стальной рельсовый лом всех марок, б/у ж/д оси вагонов или локомотивов длиной до 1,5 м, распресованные б/у ж/д диски от вагонов. Рельсовые скрепления: накладки, подкладки, костыли, болты.	0,5%	9400
5А	Стальной негабаритный лом (допускается лом и отходы марганцовистых легированных сталей (траки, б/у ж/д крестовины и т.п.)), включая оцинкованный лом, трубы диаметром более 150 мм, не сплющенные и не разрезанные по образующей. Толщина металла от 4 мм до 8 мм. Увязанная (прямая) арматура длиной от 1,5 м., толщиной от 10 мм.	3,5%	8600
5АБ	Стальной негабаритный лом (допускается лом и отходы марганцовистых легированных сталей (траки, б/у ж/д крестовины и т.п.)), включая оцинкованный лом, трубы диаметром от 150 мм, не сплющенные и не разрезанные по образующей. Толщина металла от 8 мм.	3,5%	8600
5АТ	Стальной кусковой лом – габаритные размеры не более 1500x500x500 мм. Толщина металла от 4 мм. Может содержать – 12А, 17А, 5АБ но не более 40% от веса партии. Засоренность не менее 2,5%.	2,5%	8600
5АР	Стальной рельсовый лом, колесные пары в сборе, оси более 1,5 м	1,5%	

11А	Стальной негабаритный лом. Толщина металла от 0,5 до 4 мм. Оцинкованный лом. Изделия из проволоки и прутка, кроме стальной листовой. Упаковочная лента.	4%	8300
12А	Стальной лом – габаритные размеры не более 1500х500х500 мм. Толщина металла от 0,5 мм до 4 мм. Проволока не более 1,5 м., не увязанная. Троса до 1,5 м.	4%	8300
Металлолом, Отходы и лом черных металлов чугунные, цена за тонну			
17А-19А	Изделия из чугуна, лом чугуна, в т.ч. сантехнического: радиаторы, ванны, заглушки и электродвигатели в сборе с чугунным корпусом Размер не более 1500х500х500мм.	3%	8300
20А-22А	Лом чугуна, в том числе сантехнический, электродвигатели в сборе с чугунным корпусом – габаритные размеры более 1500х500х500 мм весом до 5 тонн. Противовесы, станины толщиной до 400 мм.	5%	8400
Металлолом, Отходы и лом черных металлов прочие, цена тонну			
5А1	Арматура длиной от 1,5 м, не увязанная, допускается кривая.	4%	8600
9А	Пакеты спрессованные из легковесных стальных отходов, лома и жести. Размеры пакета не более 800х500х500. Оцинкованный лом в пакетах не допускается.	5%	6000
12А-1	Лом весом куска менее 1кг	3%	7800
12АН	Автотранспортные ср-ва, строительная и с/х техника в сборе, снятые с регистрационного учета. Бытовой лом (холодильники, газовые плиты, стиральные машины и т.д.)	10%	8300
13А	Проволка более 1,5м, кроме стальной, троса длиной более 1м, толщиной до 10мм	5%	6000
16А	Стальная стружка: вьюн, высечка. Не допускается наличие кускового лома и окалины, шлака и т.п.	5%	8800

Расчет механического молота представлен в таблице 13.10.

Таблица 13.10 – Расчет механического молота по стоимости металлолома

Наименование	Год выпуска	Масса, т	Материал	Тф ²⁷ , лет	Расчет	Стоимость с учетом НДС, руб.
Механический молот	2005	2,5	Чугун	10	Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов Расчет: 2,5т.·8400 = 21 000 руб.	21 000

Итоговая стоимость дополнительного оборудования к позициям №№19, 24 и 25 представлена в таблице 13.11.

²⁷ Возраст ТС

Таблица 13.11 – Итоговая стоимость дополнительного оборудования к позициям №№19, 24 и 25

№ позиции	Наименование ТС	Наименование дополнительного оборудования	Стоимость дополнительного оборудования, руб.	Итоговая стоимость доп. оборудования к позиции и НДС, руб.
19	Экскаватор ЭО 4225	Гидромолот СП-62	84 000	168 000
		Гидромолот СП-62	84 000	
24	Экскаватор ЕК-18	Гидромолот МГ-300	85 500	210 500
		Гидровращатель Импульс М20	125 000	
25	Сваебойный агрегат СП-49	Дизель-молот СП-76	525 000	1 321 000
		Дизель-молот СП-77	775 000	
		Механический молот	21 000	

13.3 Доходный подход

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

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

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

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

Доходный подход при оценке ТС не применялся, так как оцениваются отдельные позиции, а не бизнес по перевозкам грузов, и определить чистый доход, который будет приносить конкретное транспортное средство, не представляется возможным.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах.

Стоимость объектов недвижимости №№ 1-3, 5-11, 14-25 была рассчитана только в рамках одного подхода (затратного или сравнительного). Таким образом, при согласовании результатов оценки присваиваем результатам по каждому из этих подходов вес 100%.

Стоимость объектов 12 и 13 была рассчитана в рамках затратного и сравнительного подходов. Весомость результатам по этим подходам устанавливаем в соответствии с таблицей 14.1.

Результаты оценки объекта «Производственное здание 3018,2 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 9 стр.1» в рамках затратного и сравнительного подходов значительно различаются между собой. Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, представляется завышенной с учётом результатов анализа рынка производственно-складской недвижимости. Поэтому результатам по данному подходу присвоена весомость 0%.

Так как в данном отчете стоимость транспортных средств, самоходной техники и оборудования по каждой позиции была рассчитана только одним подходом, то данному подходу присвоен вес 100%. Т.е. согласование результатов в данном случае не требуется.

Присвоение весов подходам к оценке объектов недвижимости приведено в таблице 14.1.

Таблица 14.1 – Присвоение весов результатам подходов при оценке объектов недвижимости

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	3	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	5	0

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	15	17	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Вес подхода, %	50%	50%	0%

В данном отчете стоимость транспортных средств, самоходной техники и оборудования по позициям №№ 3-4, 5-6, 17, 18, 27 и 40 была рассчитана двумя подходами: затратным и сравнительным, потому при согласовании результатов оценки присваиваем весовые коэффициенты результатам по этим подходам (таблица 14.2). Стоимость остальных позиций транспортных средств была рассчитана только в рамках сравнительного подхода, поэтому согласования результатов не требуется и результатам по данному подходу присваивается вес 100%.

Таблица 14.2 – Присвоение весов результатам подходов при оценке транспортных средств и самоходной техники

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	3	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	5	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	15	17	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Вес подхода, %	50%	50%	0%

Результаты согласования представлены в таблицах 14.3-14.4.

Таблица 14.3 – Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

№	Объект	Стоимость по подходам, руб.			Стоимость объекта оценки округлённо без учёта НДС, руб.
		затратный	сравнительный	доходный	
1	Нежилое помещение 1710,4 кв.м. по адресу: ул. Тимме, 26 (здание конторы за исключением 1-го и 2-го этажа, техподполья (исключены помещения: 3этаж: №№1,1а, 2-17, 17а, 18, 18а, 19-21, 21а, 22, 22а – 419,9кв.м; 4этаж: №№1, 1а, 2, 2а, 3-7, 7а, 8-13, 13а, 14, 14а,14б, 15-18, 18а,19-21, 21а, 22, 22а)	0	0	0	0
2	Нежилое помещение 418,4 кв.м по адресу: ул.Тимме, 26	не применялся	17 685 000	не применялся	17 685 000
3	Гараж 54 кв.м по адресу: ул.Бадигина, 20 корп.1	не применялся	352 000	не применялся	352 000
4	Производственное здание 3018,2 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 9 стр.1	49 173 000	26 188 000	не применялся	26 188 000
5	Квартира 64,4 кв.м по адресу: ул.Гагарина, 41 кв.2	не применялся	176 000	не применялся	176 000
6	Здание склада цемента 145,1 кв.м по адресу: Талажское шоссе,23 корп.1стр.6	695 000	не применялся	не применялся	695 000
7	Железнодорожный путь длина 136,9 м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	1 085 000	не применялся	не применялся	1 085 000
8	Здание трансформаторной подстанции 36,5 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.5	1 044 000	не применялся	не применялся	1 044 000
9	Здание бытовых помещений 145,9 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.2	2 080 000	не применялся	не применялся	2 080 000
10	Здание склада песка с галереей 279,1 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.1	5 767 000	не применялся	не применялся	5 767 000
11	Здание растворного узла с галереей 625,5 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.4	108 000	не применялся	не применялся	108 000

12	Здание цеха гашения извести 959,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	10 351 000	7 608 000	не применялся	8 980 000
13	Производственно-бытовое помещение 226,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1 стр.3	2 839 000	2 290 000	не применялся	2 565 000
14	Квартира 40,5 кв.м по адресу: ул.Гагарина, 41 кв.6	не применялся	110 000	не применялся	110 000
15	Нежилое помещение 38,1 кв.м по адресу: пр.Бадигина, 20 корп.1 пом.61,62	не применялся	658 000	не применялся	658 000
16	Земельный участок 12183 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 23 корп.1	не применялся	2 802 000	не применялся	2 802 000
17	Канализационно-насосная станция 89,4 кв.м по адресу: Талажское шоссе, 9	2 950 000	не применялся	не применялся	2 950 000
18	Пожарный водоем 113 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 9	1 620 000	не применялся	не применялся	1 620 000
19	Склад ГСМ 156,3 кв.м по адресу : Талажское шоссе, 9	1 102 000	не применялся	не применялся	1 102 000
20	Земельный участок 444 кв.м по адресу : Талажское шоссе	не применялся	133 000	не применялся	133 000
21	Земельный участок 347 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	108 000	не применялся	108 000
22	Земельный участок 1024 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	297 000	не применялся	297 000
23	Земельный участок 190 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	63 000	не применялся	63 000
24	Земельный участок 3421 кв.м по адресу: Талажское шоссе	не применялся	889 000	не применялся	889 000
25	Земельный участок 1387 кв.м по адресу: Гагарина, 43	не применялся	5 728 000	не применялся	5 728 000
	ИТОГО				83 185 000

Таблица 14.4 – Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость с учетом НДС по подходу, руб.			Рыночная стоимость на дату оценки округленно с НДС, руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без НДС округленно, руб.
				Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	BC-28	С 755 НС 29	2003	Не применялся	800 000	Не применялся	800 000	122 000	678 000
2	Спецавтовышка BC-28 КАМАЗ 532150 (шасси к BC-28)								
3	КС 45717К-1	С 800 УХ 29	2005	2 413 000	2 342 500	Не применялся	2 378 000	363 000	2 015 000
4	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)								
5	КС 45717К-1	С 948 КА 29	2003	1 809 750	2 047 500	Не применялся	1 929 000	294 000	1 635 000
6	Автокран 45717 25 т (шасси с КС 45717К-1)								
7	КС 55729-2	Е 317 СЕ 29	2005	2 470 000	Не применялся	Не применялся	2 470 000	377 000	2 093 000
8	Автокран 55729 32 т (шасси к КС 55729-2)								
9	ЦС-2784KV-810 2S	Е 338 ТВ 29	2007	1 320 500	Не применялся	Не применялся	1 321 000	202 000	1 119 000
10	Кран-манипулятор КАМАЗ 2784 KV (шасси к ЦС-2784KV-810 2S)								
11	КБ-403 А зав.№ 1664	10554	1986	Не применялся	1 250 000	Не применялся	1 250 000	191 000	1 059 000
12	КБ-309ХЛ зав.№ 2288	7201	1991	Не применялся	675 000	Не применялся	675 000	103 000	572 000
13	Кран башенный СК-3861 зав.№ 254	10353	1991	Не применялся	513 283	Не применялся	513 000	78 000	435 000
14	РДК-25-зав.№ 6068	29 АК 1927	1983	Не применялся	748 175	Не применялся	748 000	114 000	634 000
15	Кран гусеничный РДК-25-1 (шасси к РДК-25-зав.№ 6068)								
16	КАМАЗ 53215-бортовая	29 НР 897288	1999	Не применялся	343 333	Не применялся	343 000	52 000	291 000
17	Погрузчик АМКОДОР-333	29 АК 3993	2006	860 700	925 000	Не применялся	893 000	136 000	757 000
18	Погрузчик АМКОДОР-333В	29 АК 9423	2008	1 004 150	925 000	Не применялся	965 000	147 000	818 000
19	Экскаватор ЭО4225	29 АК 8583	2004	Не применялся	701 784 ²⁸	Не применялся	702 000	107 000	595 000

²⁸ Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

20	КАМАЗ 55111С самосвал	К 002 КМ 29	2004	Не приме- нялся	378 405	Не приме- нялся	378 000	58 000	320 000
21	Автобетоносмеситель СБ-92	Е 978 ОС 29	2007	Не приме- нялся	925 000	Не приме- нялся	925 000	141 000	784 000
22	Автобетоносмеситель СБ-92	Е 572 НР 29	2006	Не приме- нялся	837 500	Не приме- нялся	838 000	128 000	710 000
23	Автобетоносмеситель СБ-92	В 902 ОМ 29	2000	Не приме- нялся	370 000	Не приме- нялся	370 000	56 000	314 000
24	Экскаватор ЕК-18	29 АА 1483	2005	Не приме- нялся	960 500 ²⁹	Не приме- нялся	961 000	147 000	814 000
25	Сваябойный агрегат СП-49	29 АА 1484	2005	Не приме- нялся	1 626 000 ³⁰	Не приме- нялся	1 626 000	248 000	1 378 000
26	Каток ДУ-47Б	29 АР 3090	2000	Не приме- нялся	222 826	Не приме- нялся	223 000	34 000	189 000
27	Каток ДУ-97	29 АА 6459	2011	934 325	846 667	Не приме- нялся	890 000	136 000	754 000
28	Самосвал 55111	Е 005 ВН 29	2005	Не приме- нялся	408 846	Не приме- нялся	409 000	62 000	347 000
29	Тягач КАМАЗ 64600	К 444 НХ 29	2006	Не приме- нялся	590 000	Не приме- нялся	590 000	90 000	500 000
30	Тягач КАМАЗ 64600	К 800 ХУ 29	2004	Не приме- нялся	330 000	Не приме- нялся	330 000	50 000	280 000
31	П/прицеп 93271-А	АО 1310 29	2006	Не приме- нялся	152 391	Не приме- нялся	152 000	23 000	129 000
32	П/прицеп 93271-А	АВ 6896 29	2004	Не приме- нялся	97 754	Не приме- нялся	98 000	15 000	83 000
33	П/прицеп 9939 ВА	АС 4432 29	2004	Не приме- нялся	489 500	Не приме- нялся	490 000	75 000	415 000
34	Прицеп 83551	АВ 0304 29	1992	Не приме- нялся	49 667	Не приме- нялся	50 000	8 000	42 000
35	Бензовоз ГАЗ 473897	Е 300 АМ 29	2005	Не приме- нялся	553 231	Не приме- нялся	553 000	84 000	469 000
36	Автобус ПАЗ 32054	Е 277 КА 29	2006	Не приме- нялся	258 000	Не приме- нялся	258 000	39 000	219 000
37	Грузовой УАЗ-3303	В 983	2001	Не приме-	115 278	Не приме-	115 000	18 000	97 000

²⁹ Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

³⁰ Стоимость позиции указана с учетом стоимости дополнительного оборудования

		РУ 29		нялся		нялся			
38	Газель грузовая 28115 К	Е 946 НС 29	2006	Не приме- нялся	210 625	Не приме- нялся	211 000	32 000	179 000
39	Грузопассажирский УАЗ	Н 690 ВВ 29	2007	Не приме- нялся	121 486	Не приме- нялся	121 000	18 000	103 000
40	Грузопассажирский Соболь	Е 684 АМ 29	2005	171 450	176 082	Не приме- нялся	174 000	27 000	147 000
41	Шевроле Эпика	К 503 РУ 29	2012	Не приме- нялся	165 000	Не приме- нялся	165 000	25 000	140 000
	ИТОГО								21 114 000

На основании проведенных расчетов и выполненного анализа информации, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

104 299 000 рублей

(Сто четыре миллиона двести девяносто девять тысяч рублей)

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

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

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, ФСО № 10.

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

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

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Само-регулируемая организация «АРМО».

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3, 7, 10.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. Информационное письмо ОАО «Научно-исследовательский институт автомобильного транспорта» (НИИАТ) «0132-05/395 от 07.12.2006г.
12. Ведомственных строительных норм 53-86(р);
13. «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» Постановление №1072 от 22.10.1990 г.
14. Свод правил «Общественные здания и сооружения» СП 118.13330.2012
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 257 стр.
16. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 190 стр.
17. «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 – Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 258 стр.
18. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание, с комментариями (утверждена Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта РФ 10.12.1998 г., разработана Государственным НИИ автомобильного транспорта – НИИАТ, М. ФГУП-НИИАТ, 2005)
19. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009.

ПРИЛОЖЕНИЯ