

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 789/06/16

Дата оценки	09.06.2016 г.
Дата составления отчета	23.06.2016 г.
Объект оценки	Имущество Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс»
Заказчик	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс» Матвеева Екатерина Николаевна
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения

Основные факты и выводы

Общая информация, характеризующая объекты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Задание на оценку

Объект оценки

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Обременения и ограничения объектов оценки

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Описание объектов оценки

Процесс оценки

Согласование

Заключение

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 789 от 09.06.16 г.

Основные факты и выводы:

Общая информация, характеризующая объекты оценки

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости имущества Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс».

Таблица. Перечень заложенного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской, общая площадь 10 617 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	5 486 820,00
2	Здание административное , назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 696,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	5 682 443,20
3	Гараж , назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1580,2 кв.м., инв. № 10211, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	4 535 052,16
4	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 530,9 кв.м., инв. № 10211, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	1 025 304,80
5	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 302,1 кв.м., инв. № 10211, лит. Д1, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	592 706,56
6	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 270,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	532 029,28

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Итоговая величина рыночной стоимости имущества Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс»

Наименование объекта	Здание административное		Здание гаража	Склад	Склад	Склад
	Б	б				
Литера	Б	б	А	Д	Д1	Е
Стоимость единого объекта недвижимости затратным подходом, руб. с НДС	7 318 693		12 742 339	2 891 633	2 332 216	3 324 844
удельный вес	0,2		0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, руб. с НДС	5 364 027		7 116 928	1 441 071	841 181	797 233
удельный вес	0,6		0,6	0,6	0,6	0,6
Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС	11 327 645		12 748 008	2 818 017	1 698 104	1 721 381
удельный вес	0,20		0,2	0,2	0,2	0,2

Наименование объекта	Здание административное	Здание гаража	Склад	Склад	Склад
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб. с НДС	6 947 684	9 368 226	2 006 573	1 310 773	1 487 585
Стоимость части земельного участка, используемой для эксплуатации здания, руб. (НДС не облагается)	458 145	1 947 115	687 217	381 787	343 609
Стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	6 489 539	7 421 111	1 319 356	928 986	1 143 976
Стоимость земельного участка, руб.	3 817 873				

Результаты отдельных подходов к оценке объектов оценки указаны далее по тексту отчета.

Задание на оценку:

Объекты оценки:

Общее описание объектов оценки приведено ранее.

Правообладатель объектов оценки	Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение начальной цены продажи имущества должника
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	09.06.2016 г.
Дата определения стоимости	23.06.2016 г.
Дата составления отчета	23.06.2016 г.
Срок проведения оценки	09.06.2016-23.06.2016 г.
Допущения и ограничения оценки	Отсутствуют

Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик отчета	Матвеева Екатерина Николаевна, действующая в качестве конкурсного управляющего ООО «Прогресс-Транс»
Реквизиты заказчика	ИНН 3525278178, ОГРН 1123525005977 от 09.04.2012 г.
Оценщик	<u>Шевель Александр Леонидович</u> Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «ВТБ»

<p>Страхование» на сумму 30 млн. рублей. Стаж работы по оценочной деятельности 13 лет. Паспорт 1904 027 154 выдан 10.09.2003 УВД г. Вологды Зарегистрирован: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, дом 53 Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.</p>
--

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

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской, общая площадь 10 617 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 495500 от 22.04.13 г. Кадастровый паспорт земельного участка № 3524/201/11-5820 от 16.08.11 г.
2	Здание административное , назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 696,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510174 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание административное, инв. № 10211
3	Гараж , назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1580,2 кв.м., инв. № 10211, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510175 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Гараж, инв. № 10211
4	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 530,9 кв.м., инв. № 10211, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510176 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211
5	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 302,1 кв.м., инв. № 10211, лит. Д1, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510177 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211
6	Склад , назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 270,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510178 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211

Обременения и ограничения объектов оценки

В Обществе с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс» введена процедура конкурсного производства (признан банкротом). В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. С силу этого оценка объектов оценки произведена без учета обременения и ограничения.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Федеральные стандарты оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 297 (вступил в силу 29.09.15).
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 298 (вступил в силу 29.09.15).
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 299 (вступил в силу 29.09.15).
4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утв. приказом МЭРТ от 25.09.14 № 611 (действует).
Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО СВОД, в котором состоит оценщик.

Описание объектов оценки

Описание объектов недвижимости

Описание зданий

Таблица. Здание административное.

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Здание административное	Здание административное, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 696,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Б	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	696,7	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Назначение	Нежилое			
Текущее использование	По назначению			
Строительный объем, м ³	Литера Б – 2999 Лит. б - 58			
Высота по внутр. обмеру., м	2,45-3,35			
Год постройки	2008			
Этажей	2+мансардный			
Износ на 2009 год	2 (%)			
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>				
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>		
Фундаменты	железобетонные блоки	хорошее		
Стены	кирпичные	хорошее		
Перекрытия	чердачное - деревянное утепленное, междуэтажное - железобетонные плиты	хорошее		
Кровля	профлист по деревянной обрешетке	хорошее		
Полы	линолеум, плитка, дощатый в сауне	следы потертости, загрязнение в ходовых местах		
Проемы	оконные - пластиковые стеклопакеты, дверные - простые	хорошее		
Отделочные работы	наружная отделка - отшито плитами ЦСП, окрашено, внутренняя отделка - оштукатурено, облицовано плиткой, блокхаус, обои, окраска, гипсокартон, пластиковые панели	хорошее		
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - стальные и пластиковые трубы, водопровод - пластиковые трубы, горячее водоснабжение - трубы стальные, пластиковые, канализация - чугунные и пластиковые трубы, электроосвещение - проводка скрытая, тлф. - проводка скрытая, пожарная сигнализация - проводка скрытая, вентиляция вытяжная	хорошее		
Прочие работы	крыльца	хорошее		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>				
Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510174 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание административное, инв. № 10211				

Таблица. Гараж.

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ. кв.м.	Инв. № (бухг.)
Гараж	Гараж, назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1580,2 кв.м., инв. № 10211	г. Вологда, ул. Промышленная, д.12, уловный номер 35:24:0203007:87	1580,2	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Назначение	Нежилое			
Текущее использование	По назначению			
Строительный объем, м ³	Лит. А - 9815			
Высота по внутр. обмеру., м	Гаражи в среднем до 6 м Офисы в среднем 2,8 м			
Год постройки	Нет данных			
Износ на 2011 год	25 (%)			
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>				
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>		
Фундаменты	железобетонный	трещины, искривление горизонтальных линий, покрытие мхом цоколя местами		
Стены	стены кирпичные, перегородки гипсобетонные	трещины, выбоины, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки		
Перекрытия	железобетонные плиты	трещины в швах		
Кровля	мягкая по железобетонным плитам	трещины, пробоины, прогиб желобов, вздутия		
Полы	дощатые, бетонные	трещины, сколы, выбоины, стертость в ходовых местах		
Проемы	оконные - 1 створный, 1 глухой переплет в проеме, дверные - простые, ворота металлические	трещины, сырость, ржавчина, неплотный притвор, щели, полотна осели		
Отделочные работы	побелено, окрашено, частично обои	загрязнения		
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - стальные трубы, водопровод - стальные трубы, канализация - чугунные трубы, электроосвещение - проводка скрытая, вентиляции нет	ржавчина труб, капельные течи, потеря эластичности проводки		
Прочие работы	отмостки	трещины, сколы, выбоины		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>				
Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510175 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Гараж, инв. № 10211				

Таблица. Склад, лит. Д

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ. кв.м.	Инв. № (бухг.)
Склад	Склад, назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 530,9 кв.м., инв. № 10211, лит. Д	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	530,9	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Назначение	Нежилое			
Текущее использование	По назначению			
Строительный объем, м ³	Литера Д – 1817			
Высота по внутр. обмеру., м	3,15 (по данным техпаспорта)			
Год постройки	2005			
Износ на 2011 год	5 (%)			
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>				
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>		
Фундаменты	железобетонные сваи	незначительные трещины		
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	отставание листов ЦСП местами, трещины и сколы листов ЦСП		
Перекрытия				
Кровля	металлическое по деревянной обрешетке	ослабление креплений листов к обрешетке		
Полы	асфальтовые	трещины, сколы, выбоины		
Проемы	ворота металлические	незначительные повреждения, коррозия металла полотен		
Отделочные работы				
Санитарнотехнические и электротехнические работы	электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	незначительные повреждения		
Прочие работы	бетонные	трещины, сколы		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>				
Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510176 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211				

Таблица. Склад, лит. Д1

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ. кв.м.	Инв. № (бухг.)
Склад	Склад, назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 302,1 кв.м., инв. № 10211, лит. Д1	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	302,1	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Назначение	Нежилое			
Текущее использование	По назначению			
Строительный объем, м ³	Литера Д1			
Высота по внутр. обмеру., м	6,2			
Год постройки	2005			
Износ на 2011 год	5 (%)			
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>				
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>		
Фундаменты	железобетонные сваи	незначительные трещины		
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	отставание листов ЦСП местами, трещины и сколы листов ЦСП		
Перекрытия				
Кровля	металлическое по деревянной обрешетке	ослабление креплений листов к обрешетке		
Полы	асфальтовые	не значительные трещины, сколы		
Проемы	ворота металлические	незначительные повреждения		
Отделочные работы				
Санитарнотехнические и электротехнические работы	электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	незначительные повреждения		
Прочие работы	бетонные	незначительные повреждения		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>				
Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510177 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211				

Таблица. Склад, лит. Е

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ. кв.м.	Инв. № (бухг.)
Склад	Склад, назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая площадь 270,7 кв.м., инв. № 10211, лит. Е	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	270,7	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Назначение	Нежилое			
Текущее использование	По назначению			
Строительный объем, м ³	Литера Е			
Высота по внутр. обмеру., м	5,8			
Год постройки	2008			
Износ на 2010 год	0 (%)			
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>				
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>		
Фундаменты	железобетонные сваи	хорошее		
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	хорошее		
Перекрытия	Деревянное	хорошее		
Кровля	оцинкованное железо по деревянной обрешетке	хорошее		
Полы	бетонные	хорошее		
Проемы	ворота металлические	хорошее		
Отделочные работы				
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - трубы пластиковые, электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	хорошее		
Прочие работы	бетонные	хорошее		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>				
Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 510178 от 22.04.13 г. Технический паспорт на здание Склад, инв. № 10211				

Описание земельного участка

Таблица. Описание земельного участка

Наименование объекта оценки	Наименование объекта по данным свидетельства о государственной регистрации	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Земельный участок	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской, общая площадь 10 617 кв.м.	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	10 617	-
<i>Общая характеристика объекта</i>				
Вид объекта недвижимости: земельный участок Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской Форма участка: многоугольник, описываемый фигурой, близкой к неправильному прямоугольнику с подъездным путем в виде полосы				
Кадастровый номер: 35:24:0102002:0051 Кадастровая стоимость: 12 855 806,79 рублей (по данным РосРеестра)				
<i>Улучшения земельного участка</i>				
- участок отсыпан гравием, имеет водопровод, водоотведение и газопровод. - на участке возведены и эксплуатируются оцениваемые здания.				

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Таких характеристик не выявлено.

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

Таких характеристик не выявлено.

Процесс оценки

Процесс оценки включал:

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки в составе недвижимости имеют производственное назначение, расположены внутри производственной площадки Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс», следовательно, иное назначение (жилое, рекреационное, прочее) не допустимы.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

а) Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

В целом общая политическая обстановка в стране характеризуется как стабильная. По данным Института современного государственного развития российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Полностью подтверждается гипотеза о наличии таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Наблюдается увеличение роли региональных элит в управлении субъектами Федерации.

Высокий уровень общественного недовольства социально-политической ситуацией в стране. Жители крупных городов готовы выражать протест, участвуя в митингах и пикетах, однако не готовы к более серьезным действиям. Причиной протеста является ограничение в гражданских правах и свободах.

Влияние общей политической и экономической ситуации в стране на рынок недвижимости опосредовано через состояние российской кредитной системы.

Россия, находясь в условиях применения санкций со стороны ряда развитых и развивающихся стран мира в связи с «украинским» кризисом, не получает от зарубежных инвесторов долгосрочные кредитные ресурсы. В связи с этим российские банки на внутреннем рынке подняли ставку банковского процента по жилищным кредитам до 13-18 процентов.

Высокий уровень скрытой безработицы и низкие заработные платы в стране и вологодском регионе влекут сокращение числа потенциальных покупателей на рынке недвижимости.

Главной тенденцией, наметившейся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки, является плавная отрицательная динамика цен и количества сделок. По данным Росреестра за несколько календарных кварталов после ввода

международных санкций (период 3 кв 2014 года по 3 кв 2015 года) количество сделок с недвижимостью сократилось на 40 процентов.

Развернутый и детализированный анализ рынка производственной недвижимости

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости: оцениваемый земельный участок имеет производственное назначение, расположен в производственной зоне Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс».

Оцениваемые здания имеют производственно-складское назначение, расположены в производственной зоне Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Транс».

в) Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости в городе Вологда и Вологодском районе за 2011-2015 гг.

Рынок - в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Местоположение объекта в городе Вологда

Удельная стоимость производственно-складских объектов с отоплением по районам города

Таблица

№	Районы города	Центр	Водники	ПЗ	Льнокомбинат	Заречье	Лукьяново
1	Удельная цена объектов недвижимости в 2011 году, руб./м.кв.	15 678	8 856	8 832	8 806	8 813	8 774
2	Удельная цена объектов недвижимости в 2012 году, руб./м.кв.	14 575	8 343	8 376	8 343	8 376	8 338
3	Удельная цена объектов недвижимости в 2013 году, руб./м.кв.	13 723	7 964	7 932	7 954	7 965	7 853
4	Удельная цена объектов недвижимости в 2014 году, руб./м.кв.	13 254	7 598	7 593	7 535	7 568	7 453
5	Удельная цена объектов недвижимости в 2015 году, руб./м.кв.	11 950	6 937	7 292	7 103	7 417	6 897

Ниже представлена диаграмма анализа продажи производственно-складской недвижимости с отоплением за 2011-2015 гг.



Диаграмма 1

Отслеживая ценовую политику на рынке продажи производственно-складской недвижимости с отоплением в городе Вологда, можно сделать следующие выводы:

1. На рынке имеются предложения по продаже недвижимости с отоплением в различных районах города.
2. Ценовой диапазон для производственно-складской недвижимости с отоплением колеблется:
 - в 2011 году - от 7 289 до 20 708 руб. за 1 кв.м.
 - в 2012 году - от 7 047 до 19 764 руб. за 1 кв.м.
 - в 2013 году - от 6 587 до 18 376 руб. за 1 кв.м.
 - в 2014 году - от 6 328 до 17 909 руб. за 1 кв.м.
 - в 2015 году - от 5 918 до 16 843 руб. за 1 кв.м.

Местоположение объекта в городе Вологда

Удельная стоимость производственно-складских объектов без отопления по районам города

Таблица

№	Районы города	Центр	Водники	ПЗ	Льнокомбинат	Заречье	Лукьяново
1	Удельная цена объектов недвижимости в 2011 году, руб. /м.кв.	10 628	6 601	6 632	6 685	6 613	6 604
2	Удельная цена объектов недвижимости в 2012 году, руб. /м.кв.	9 855	6 243	6 376	6 243	6 276	6 243
3	Удельная цена объектов недвижимости в 2013 году, руб. /м.кв.	9 523	5 864	5 932	5 854	5 965	5 853
4	Удельная цена объектов недвижимости в 2014 году, руб. /м.кв.	9 254	5 658	5 683	5 525	5 667	5 553
5	Удельная цена объектов недвижимости в 2015 году, руб. /м.кв.	8 757	5 123	5 311	5 200	5 357	5 333

Ниже представлена диаграмма анализа продажи производственно-складской недвижимости без отопления за 2011-2015 гг.

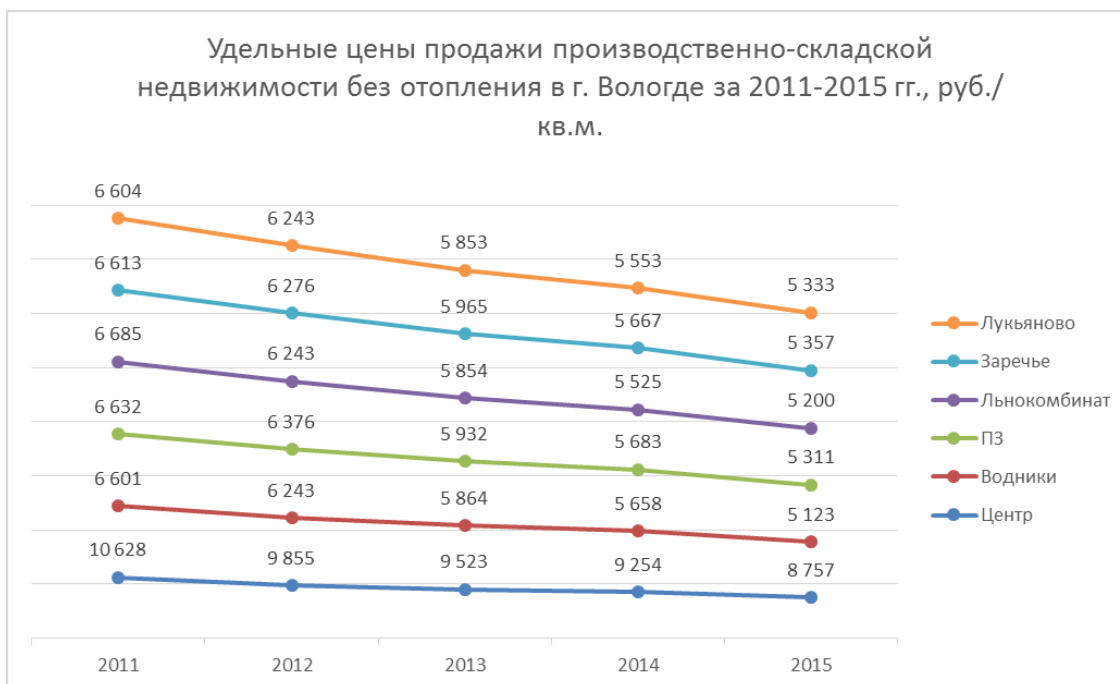


Диаграмма 2

Отслеживая ценовую политику на рынке продажи производственно-складской недвижимости без отопления в городе Вологда, можно сделать следующие выводы:

1. На рынке имеются предложения по продаже недвижимости без отопления в различных районах города.
2. Ценовой диапазон для производственно-складской недвижимости без отопления колеблется:
 - в 2011 году - от 4 789 до 12 307 руб. за 1 кв.м.
 - в 2012 году - от 4 317 до 11 764 руб. за 1 кв.м.
 - в 2013 году - от 3 887 до 10 336 руб. за 1 кв.м.
 - в 2014 году - от 3 328 до 9 969 руб. за 1 кв.м.
 - в 2015 году - от 2 918 до 9 343 руб. за 1 кв.м

Местоположение объекта в городе Вологда.

Удельная стоимость аренды производственно-складских объектов с отоплением по районам города

Таблица

№	Районы города	Центр	Бывало во	ПЗ	Льнокомбинат	Заречье	Лукьяново
1	Удельная цена аренды в 2011 году, руб./м.кв.	150	135	137	134	136	133
2	Удельная цена аренды в 2012 году, руб./м.кв.	144	130	131	129	132	130
3	Удельная цена аренды в 2013 году, руб./м.кв.	139	126	127	124	126	123
4	Удельная цена аренды в 2014 году, руб./м.кв.	132	121	123	122	121	122
5	Удельная цена аренды в 2015 году, руб./м.кв.	125	117	123	117	120	120

Ниже представлена диаграмма анализа аренды производственно-складской недвижимости с отоплением за 2011-2015 гг.

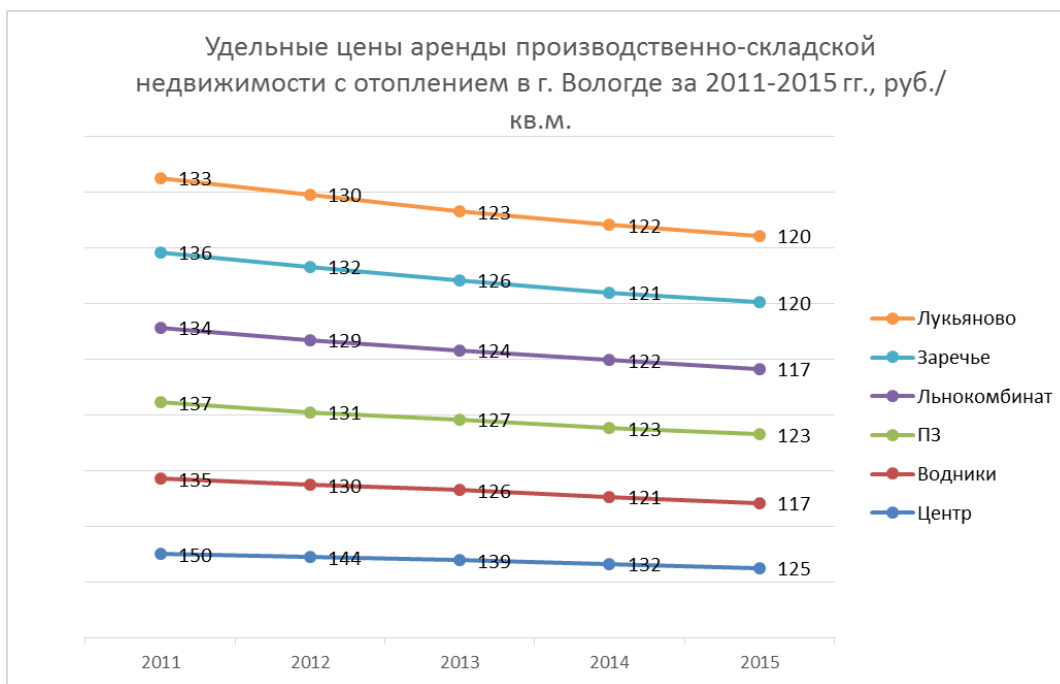


Диаграмма 3

Отслеживая ценовую политику на рынке аренды производственно-складской недвижимости с отоплением в городе Вологда, можно сделать следующие выводы:

1. На рынке имеются предложения по аренде недвижимости с отоплением в различных районах города.
2. Ценовой диапазон для производственно-складской недвижимости с отоплением колеблется:
 - в 2011 году - от 114 до 302 руб. за 1 кв.м.
 - в 2012 году - от 111 до 298 руб. за 1 кв.м.
 - в 2013 году - от 107 до 278 руб. за 1 кв.м.
 - в 2014 году - от 102 до 290 руб. за 1 кв.м.
 - в 2015 году - от 98 до 263 руб. за 1 кв.м.

Местоположение объекта в городе Вологда.

Удельная стоимость аренды производственно-складских объектов без отопления по районам города

Таблица

№	Районы города	Центр	Бывало во	ПЗ	Льнокомбинат	Заречье	Лукьяново
1	Удельная цена аренды в 2011 году, руб./м.кв.	113	93	94	92	93	92
2	Удельная цена аренды в 2012 году, руб./м.кв.	109	91	92	91	91	89
3	Удельная цена аренды в 2013 году, руб./м.кв.	107	88	89	87	89	86
4	Удельная цена аренды в 2014 году, руб./м.кв.	102	83	87	81	85	85
5	Удельная цена аренды в 2015 году, руб./м.кв.	95	82	84	80	82	82

Ниже представлена диаграмма анализа аренды производственно-складской недвижимости без отопления за 2011-2015 гг.

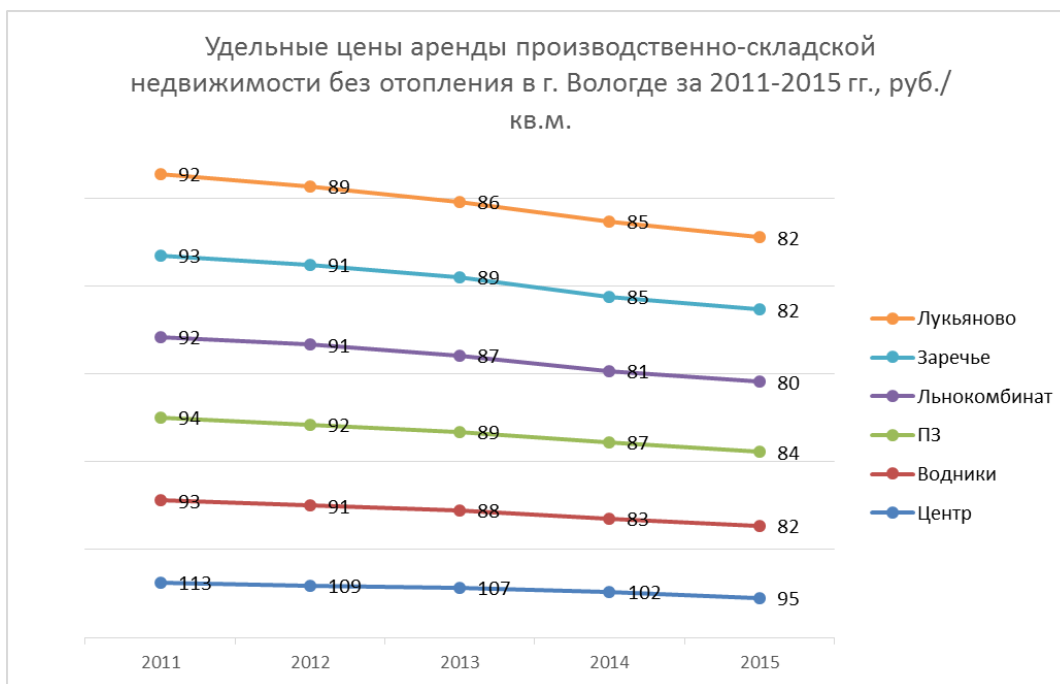


Диаграмма 4

Отслеживая ценовую политику на рынке аренды производственно-складской недвижимости без отопления в городе Вологда, можно сделать следующие выводы:

1. На рынке имеются предложения по аренде недвижимости без отопления в различных районах города.
2. Ценовой диапазон для производственно-складской недвижимости без отопления колеблется:
 - в 2011 году - от 77 до 202 руб. за 1 кв.м.
 - в 2012 году - от 70 до 188 руб. за 1 кв.м.
 - в 2013 году - от 67 до 176 руб. за 1 кв.м.
 - в 2014 году - от 61 до 168 руб. за 1 кв.м.
 - в 2015 году - от 55 до 162 руб. за 1 кв.м.

Местоположение производственно-складских объектов в Вологодском районе.

Вологодский район можно разделить на 3 линии. На 1-ой линии расположены населенные пункты, непосредственно примыкающие к границам г. Вологды. На 2-ой линии расположены населенные пункты, незначительно удаленные от областного центра, находящиеся между первой и третьей линией. И на 3-ей линии находятся населенные пункты, расположенные на границах Вологодского района с другими районами области.

Карта Вологодского района Вологодской области



Рисунок 1

Таблица 1

Показатели	1 линия	2 линия	3 линия
Поправка на местоположение, % прямая.	0,00	9,50	14,50
Поправка на местоположение, % обратная.	0,00	10,50	16,96

Скидка на торг для производственно-складских объектов в городе Вологда и Вологодском районе

Таблица

Тип сделки	2011	2012	2013	2014	2015
Продажа	13-17	17-21	16-20	16-20	8-12
Аренда	13-15	14-16	13-17	14-17	8-12

Говоря о стоимости объектов, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов – это площадь, наличие отопления, этаж расположения, материал стен и т.д.

Корректировки (интервальные значения) для производственно-складских объектов

Таблица

№	Показатели	Продажа					Аренда				
		2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
1	Материал стен										
	Сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон	0,79-0,84	0,79-0,83	0,80-0,85	0,81-0,85	0,81-0,87	0,85-0,91	0,85-0,9	0,86-0,88	0,87-0,9	0,79-0,84
	Дерево/кирпич, бетон	0,65-0,7	0,68-0,72	0,67-0,7	0,69-0,73	0,68-0,72	0,73-0,77	0,71-0,75	0,73-0,77	0,74-0,78	0,74-0,77
2	Физическое состояние здания										
	удовлетворительное/хорошее	0,75-0,79	0,77-0,8	0,78-0,8	0,79-0,81	0,77-0,8	0,77-0,8	0,78-0,82	0,8-0,82	0,79-0,82	0,82-0,83
	требует капитального ремонта (неудовлетворительное)/удовлетворительное	0,72-0,75	0,74-0,78	0,73-0,77	0,72-0,76	0,71-0,75	0,71-0,75	0,7-0,74	0,7-0,75	0,72-0,76	0,71-0,74
3	Наличие отопления										
	Неотапливаемый объект/отапливаемый объект	0,7-0,74	0,7-0,75	0,71-0,74	0,73-0,75	0,72-0,77	0,73-0,76	0,73-0,77	0,71-0,75	0,72-0,75	0,67-0,68
4	Наличие железнодорожной ветки										
	Объект оборудованные железнодорожной веткой/объект без железнодорожной ветки	1,1-1,14	1,11-1,15	1,1-1,15	1,13-1,16	1,12-1,16	1,12-1,14	1,12-1,14	1,1-1,15	1,12-1,16	1,11-1,15
5	Этаж расположения										
	Подвальный этаж/1 этаж	0,72-0,76	0,71-0,75	0,73-0,75	0,74-0,77	0,73-0,77	0,72-0,77	0,73-0,77	0,72-0,76	0,74-0,77	0,73-0,76
	Цокольный этаж/1 этаж	0,82-0,84	0,82-0,85	0,83-0,87	0,83-0,85	0,82-0,85	0,82-0,84	0,82-0,86	0,83-0,85	0,83-0,86	0,82-0,85
	2 этаж и выше/1 этаж	0,82-0,86	0,81-0,84	0,82-0,85	0,84-0,86	0,83-0,86	0,82-0,86	0,81-0,85	0,83-0,85	0,84-0,86	0,84-0,85

Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

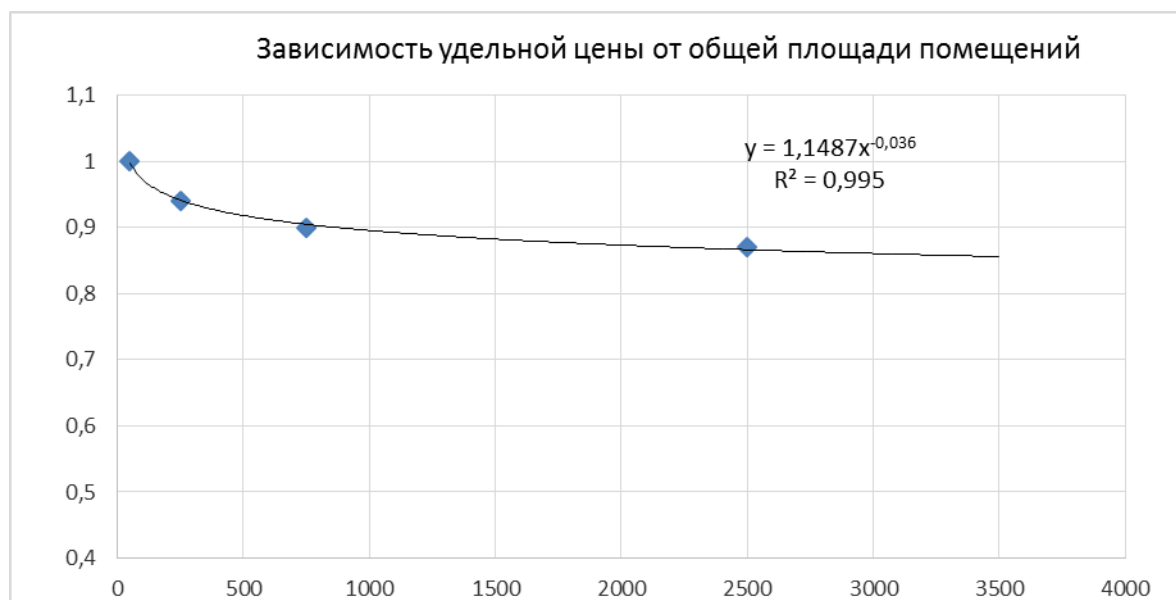


Диаграмма 5

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь объекта, м.кв.

$$y = 1,1487x^{-0,036}$$

Основные ценообразующие факторы рынка производственно-складских объектов недвижимости:

1. Скидка на торг.
2. Расположение в городе.
3. Общая площадь.
4. Наличие отопления.
5. Материал стен.
6. Физическое состояние объекта.
7. Наличие железнодорожной ветки.
8. Этаж расположения

Источник информации: http://paritet35.ru/images/analiz_prom_2011-2015.doc

Анализ рынка земельных участков

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Установлено, что стоимость 1 кв.м. земельных участков, имеющих производственное назначение в городе Вологде, находятся в диапазоне от 243 до 850 рублей за кв.м.

Примеры участков, аналогичных оцениваемым земельным участкам:

Наименование позиции	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер			
Адрес	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 53	г. Вологда, ул. Элеваторная, д. 23	г. Вологда, ул. Саммера (напротив Тектила)
Площадь участка, кв.м.	10000	7000	4400
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Качество подъездных путей	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
Вид права	аренда	собственность	собственность
Дата оценки	текущая	текущая	текущая
цена предложения, руб.	8500000	1700000	1900000
цена предложения, руб. за кв.м.	850	243	432
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_656138287	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_703231009	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_791098433

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

- местоположение;
- площадь;
- привлекательность для производства;
- наличие улучшений.

Анализ рынка аренды земельных участков, предназначенных для открытого склада или стоянки большегрузных автомобилей

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Примеры аналогичных объектов:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_417780874	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_716197187	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_664868339
Адрес	г. Череповец, р-н Заягорбский, ул. Боршодская, д. 6	г. Череповец, р-н Заягорбский, ул. Краснодонцев, 5	г. Череповец, р-н Северный, пер. Каменный, д. 3
Площадь, кв.м.	3000	3000	800
Улучшение	подсыпка	бетон/шлак	утрамб. шлак
Наилучшее использование	открытый склад	открытый склад	открытый склад
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес.	25	10	25

Анализ текущего рынка предложений на продажу производственно-складских зданий

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Примеры аналогичных объектов:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_950_m_788586503	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_cek_pod_proizvodstvo_pod_sklad_13721864	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljnokombinat_ul_turundaevskaya_d_1_3824713	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_trundaevskaya_ul_turundaevskaya_d_12507443	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljnokombinat_ul_turundaevskaya_13_762299
Адрес	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Общая площадь здания (либо помещения аналогов), кв.м.	950	271	508,6	980	1170
Доля пр.-скл. помещений в здании	-	-	-	-	-
Часть здания, относимая к пр.-скл. использованию	-	-	-	-	-
Этаж	1	1	1	1	1
Материал стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	имеется	нет	нет	нет
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Цена предложения производственно-складской	5700000	3500000	5200000	5000000	3200000

недвижимости, руб.					
Цена предложения, руб. за кв.м.	6000	12915	10224	5102	2735

Установлено, что цены предложений нежилых производственно-складских зданий, аналогичных оцениваемым объектам, расположенных в промзонах города Вологды, находятся в диапазоне от 2325 до 10429 рублей за кв.м.

Из таблицы следует, что стоимость нежилых помещений зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- коммуникации;
- высота;
- состояние.

Анализ рынка аренды производственно-складских зданий

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Примеры аналогичных объектов:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m2_vysokij_778356296	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m_778145662	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_ofisnye_pomescheniya_714752987
Адрес	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	1000	1000	1000
Этаж	1	1	1
Материал стен здания	кирпич	железобетонные	кирпич
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственные площади
Наличие кран-балки	имеется	имеется	имеется
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	отопление, электроснабжение
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес. производственно-складской части, руб. за кв.м. в мес	100	120	120

Установлено, что ставка аренды 1 кв.м. нежилых производственно-складских зданий города Вологды, аналогичных оцениваемому зданию, находится в диапазоне от 100 до 120 рублей за кв.м. в месяц.

Из таблицы следует, что стоимость аренды нежилых производственно-складских помещений зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- коммуникации;

- высота;
- состояние.

Анализ текущего рынка предложений на продажу административных зданий и помещений, аналогичных оцениваемому Административному зданию

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Примеры аналогичных объектов:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_343.9_m_540831404	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_zdanie_svobodnogo_naznacheniya_720_m_768_705065	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_po_d_ofis_1416738
Адрес	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316	г. Вологда, ул. Клубова, д. 26	г. Вологда, ул. Трактористов, д. 20а
Площадь, кв.м.	349,3	720	835
Этаж	2	1	1 и 2
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	административное	административное	административное
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	имеются	имеются	имеются
Цена предложения, руб.	7100000	7500000	21000000
Цена предложения, руб. за кв.м.	20326	10417	25150
Скидки на цены офисно-торговых объектов, справочник Лейфера Л.А., %	-12	-12	-12
Скорректированная цена	17887	9167	22132

Установлено, что цены предложений административных объектов, аналогичных оцениваемому Административному зданию, находятся в диапазоне от 9167 до 22132 рублей за кв.м.

Из таблицы следует, что стоимость нежилых помещений зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- коммуникации;
- высота;
- состояние.

Анализ рынка аренды Административных зданий

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Примеры аналогичных объектов:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_zdanie_so_svoey_parkovkoy_698792474	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_6554306_59	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_500_m_78_2993056	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadi_6458938	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_7550305

Адрес	г. Вологда, ул. Маяковского, 49	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 11б	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 125б	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 115	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 131б
Площадь, кв.м.	540	230	500	400	344
Этаж	1 и 2	1	1 и 2	1	2
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетв.	удовлетв.
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес	250	270	250	200	200

Установлено, что ставка аренды 1 кв.м. административных зданий, аналогичных оцениваемому (т.е. находящихся вблизи или на территории производственных баз), находится в диапазоне от 200 до 270 рублей за кв.м. в месяц.

Из таблицы следует, что стоимость аренды нежилых производственно-складских помещений зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- коммуникации;
- высота;
- состояние.

Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичных объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одновременно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы износа и

устареваний (физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

Доходный подход

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

В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами.
5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объектов

В соответствии с федеральными стандартами оценки оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке объектов

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход

Для оценки производственного здания имеется достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для подобных объектов, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана следующими факторами: укрупненные расчеты с большим количеством допущений при оценке зданий; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Согласно стандартам оценки «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектами, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Применение сравнительного и доходного подхода наиболее точно и полноценно отражает текущую ситуацию рынка коммерческой недвижимости - в настоящее время, в условиях экономического кризиса, наблюдается отрицательная динамика цен на коммерческую недвижимость. На дату оценки готовые объекты недвижимости обладают более низкой стоимостью, по сравнению со стоимостью затрат на его строительство.

Таким образом, в рамках отчета на дату оценки затратный подход не обладает достаточной достоверностью результатов, не учитывает структуру ценообразования на рынке, не отражает мотивацию и намерения покупателей и продавцов. Поэтому затратный подход в оценке здания реализуется и приводится справочно.

Оценка стоимости земельного участка в рамках затратного подхода не проводится традиционно. Так как земельные участки не могут иметь стоимости восстановления или замещения, равно как и не могут накапливать физический износ и другие виды устаревания.

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов движимого имущества. Однако нередкой является ситуация отсутствия достаточного числа предложений на продажу узкоспециализированного оборудования по причине начального приобретения такого оборудования крупными стабильными производствами с последующей эксплуатацией до степени накопления полного возможного физического износа с последующим списанием объекта с учета.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого имущества. Его использование возможно для объектов являющихся типичными доход-приносящими объектами: ликвидные земельные участки и коммерческие здания.

Описание процесса оценки

Применяется следующая последовательность оценки:

- Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов в оценке земельного участка.
- Оценка земельного участка в рамках сравнительного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках затратного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках доходного подхода.
- Оценка здания в рамках сравнительного подхода.
- Оценка движимых объектов в рамках сравнительного подхода.
- Согласование стоимостей объектов, полученных в рамках различных подходов.

Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов в оценке земельного участка

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

В рамках методов доходного подхода анализируется доход, который может приносить недвижимость в будущем с учетом рисков неполучения этого дохода. Сам по себе земельный участок, имеющий вид разрешенного использования под производственную базу (с учетом расположенных на нем зданий) сложно сдать в аренду и получать стабильный доход. Поэтому оценщик принял решение об отказе от применения методов доходного подхода.

Оценка стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости участка выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж. Описание метода:

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнение объекта с аналогами и корректировка цен аналогов

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской, общая площадь 10 617 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 53	г. Вологда, ул. Элеваторная, д. 23	г. Вологда, ул. Саммера (напротив Тектила)
Площадь участка, кв.м.	10617	10000	7000	4400

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие строений	производственные здания	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Качество подъездных путей	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
Вид права	собственность	аренда	собственность	собственность
Дата оценки	текущая	текущая	текущая	текущая
цена предложения, руб.		8500000	1700000	1900000
цена предложения, руб. за кв.м.		850	243	432
Источник информации	осмотр	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_656138287	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_703231009	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_791098433
Корректировка на наличие строений	Согласно ФСО-7 оценивается без строений	не требуется	не требуется	не требуется
Скорректированная цена, руб.		850	243	432
Скидки на цены земельных участков промназначения (справочник Лейфера Л.А.)		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		723	207	367
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена		723	207	367
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания зданий склада, гаража, диспетчерской	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена		723	207	367
Вид права	собственность	аренда	собственность	собственность
Корректировка, %		2,65	0	0
Кадастровая стоимость, руб.		1500000		
Затраты на выкуп, %		15		
Затраты на выкуп, руб.		225000		
Скорректированная цена		742	207	367
Местоположение	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 53	г. Вологда, ул. Элеваторная, д. 23	г. Вологда, ул. Саммера (напротив Тектила)
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		742	207	367
Качество подъездных путей	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку	асфальтовый подъезд непосредственно к участку
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		742	207	367
Площадь участка,	10617	10000	7000	4400

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
кв.м.				
Базовая площадь участков пром. назначения, кв.м.	8403			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	0,9748	0,9811	1,0206	1,0771
Корректировка на площадь		0,994	0,955	0,905
Скорректированная цена		738	198	332
Общее отклонение цены		-112,0000	-45,0000	-100,0000
Отклонение от нормы		12,0000	55,0000	0,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	1,000	0,072	0,329	0,000
Уд.вес объекта	1,00	0,2000	0,4000	0,4000
Удельная стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	359,60			
Стоимость объекта оценки (сравнительный подход), руб.	3 817 873			

Комментарии:

1. Скидка на цены земельных участков прод производственно-складское назначение установлена на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. и составила 15 процентов.

2. Категория земель: все участки расположены на землях населенных пунктов, корректировка не требуется.

3. Вид разрешенного использования: все участки предназначены для производственных целей, корректировка не требуется.

4. Корректировка на вид права не требуется в отношении аналогов 2 и 3, так как они как и объект оценки находятся на праве собственности. Аналог 1 находится на праве аренды, поэтому для корректировки на вид права оценщик произвел учет затрат на выкуп участка в собственность. Сведения о кадастровой стоимости участка предоставлены продавцом участка. Затраты на выпуск согласно закону Вологодской области «О цене земли» составляют 15 процентов от кадастровой стоимости участка.

5. Корректировка на местоположение: все участки расположены на территории различных производственных зон, между которыми не наблюдается значимых преимуществ одного перед другим, поэтому корректировка не требуется.

6. Качество подъездных путей: корректировка не потребовалась, так как отличий по данному признаку не имеется – все объекты имеют асфальтовый подъезд.

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

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

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость;

L_n - функция натурального логарифма по основанию e ;

S_0 - площадь земельного участка, принятая за базовую, кв.м;

S_i - площадь исследуемого земельного участка, кв.м;

В качестве базовой площади участков принята средняя площадь аналогов и объекта оценки. Величина корректировки на площадь аналога получена как соотношение значений K_s объекта оценки и соответствующего аналога.

Согласование стоимостей земельного участка

Стоимость земельного участка определена сравнительным подходом, в отношении доходного и затратного подходов выражен отказ от использования, поэтому вес сравнительного подхода составляет единицу (100 процентов). Земельные участки при реализации НДС не облагаются.

Оценка объектов оценки в рамках затратного подхода

Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

Реализован метод сравнительной единицы.

В основу расчета восстановительной стоимости объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. объекта, аналогичного оцениваемому, из уровня цен 1969г. в цены 1984г. с последующим пересчетом в цены 1991 и текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются данные из технического паспорта, усредненные стоимостные показатели сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости – на 1969 год), а также индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 3 квартал 2015 г.

Полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки определяется путем умножения объема на стоимость 1 куб.м. (или 1 кв.м.) аналогичного объекта по УПВС.

Стоимость на дату оценки определяется путем пересчета стоимости аналога из условий базового 1969 г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. При отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Определение индекса удорожания 1969-1984:

Согласно постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек” индекс отраслевой «снабженческо-сбытовые базы, склады» составляет 1,18, территориальный индекс по Вологодской области составляет 1,01.

Определение индекса удорожания 1984-1991:

Согласно письму Госстроя СССР от 06.09.90 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве» индекс отраслевой «склады общетоварные» составляет 1,56, территориальный индекс по Вологодской области составляет 1,04.

Определение индекса удорожания 1991-2001:

Согласно письму Росстроя от 10.11.2005г. № СК-4713/02 утверждены Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2005 года к уровню баз 1991 и 2001 годов по субъектам Российской Федерации, согласно которым:

Название субъекта	Индекс на СМР к 1991 г. без НДС	Индекс на СМР к ПЕР-2001 без НДС	В том числе			Индекс на СМР к ФЕР-2001 без НДС	В том числе		
			Материалы	Оплата труда	Экспл. л. маш. и мех.		Материалы	Оплата труда	Экспл. л. маш. и мех.
Вологодская область	31,23	3,51	3,30	4,62	2,71	3,80	3,58	4,82	3,16

Из таблицы следует, что индекс на СМР от 1991 к ТЕР-2001 составляет $31,23/3,51=8,90$.

Определение индекса удорожания на I кв. 2016 года:

Согласно письму Министра России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05 "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на I квартал 2016 года" индекс с ТЕР – 2001 на I квартал 2016 года по Вологодской области составляет:

- по административным зданиям - 6,92;
- по прочим объектам - 7,40.

Таким образом, величина индекса перехода из условий 1969 года в текущие цены (с НДС) составит:

Показатель	Административные здания	Прочие здания	Источник информации
Индекс ВС69-ВС84	1,19	1,19	Расчетно
Отраслевой коэффициент (снабжение-сбытовые базы, склады)	1,18	1,18	Пост. Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утв. индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек"
Территориальный коэффициент (Вологодская область)	1,01	1,01	
Индекс ВС84-ВС91	1,62	1,62	Расчетно
Отраслевой коэффициент (склады общетоварные)	1,56	1,56	Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
Территориальный коэффициент (Вологодская область)	1,04	1,04	
Индекс ВС91-ТЕР-2001	8,90	8,90	Расчетно
Индекс на СМР к 1991 г. без НДС на IV кв. 2005 г.	31,23	31,23	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
Индекс на СМР к ТЕР-2001 без НДС на IV кв. 2005 г.	3,51	3,51	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
ТЕР-2001- I кв. 2016	6,92	7,40	Письмо Министра России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05 "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на I квартал 2016 года"
Коэфф. учит. НДС	1,18	1,18	Налоговый Кодекс РФ
Индекс ВС69-ВС2016 с НДС	140,10	149,82	Расчетно

Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости:

Наименование объекта	Здание административное		Здание гаража	Склад	Склад	Склад
	Б	б	А	Д	Д1	Е
Литера						
№ Сборника	28	28	19	18	18	18
№ Таблицы	90а	164а	66	24в	24г	24в
Измеритель	м3	м3	м3	м3	м3	м3
Стоимость измерителя	26,4	11,1	14,1	18,5	14,9	18,5
Поправка, %	-0,40	0	0	-6	-6	-6
Стоимость измерителя с поправкой	26,3	11,1	14,1	17,39	14,01	17,39
Поправочный коэффициент	99,6%	100%	100%	81%	74%	96%
Объем, м. куб.	2999	58	9815	1817	2031	1717
Восст. стоимость в ценах 1969 г.	78 558	644	138 392	25 594	21 056	28 664
Коэффициент пересчета	140,10	140,10	149,82	149,82	149,82	149,82
Стоимость строительства	11 005 976	90 224	20 733 889	3 834 493	3 154 610	4 294 440
Период строительства, мес.	12	12	12	12	12	12
Период строительства, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Год норма отдачи	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Доля авансирования	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Прибыль предпринимателя	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847
Прибыль предпринимателя, руб.	932 206	7 642	1 756 160	324 782	267 195	363 739
Полная восст. стоимость на дату оценки, руб.	11 938 182	97 866	22 490 049	4 159 275	3 421 805	4 658 179

Определение стоимости с учетом накопленного износа

Расчет физического износа

Расчет физического износа объектов недвижимости

Определение износа здания произведено по Методике определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404).

Литера Б

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	железобетонные блоки	6%	1	6%	хорошее	15	0,9
Стены	кирпичные	26%	1	26%	хорошее	15	3,9
Перекрытия	чердачное - деревянное утепленное, междуэтажное - железобетонные плиты	8%	1	8%	хорошее	15	1,2
Кровля	профлист по деревянной обрешетке	11%	1	11%	хорошее	20	2,2
Полы	линолеум, плитка, дощатый в сауне	9%	1	9%	следы потертости, загрязнение в ходовых местах	25	2,3
Проемы	оконные - пластиковые стеклопакеты, дверные - простые	10%	1	10%	хорошее	20	2,0
Отделочные работы	наружная отделка - отшито плитами ЦСП, окрашено, внутренняя отделка- штукатурено, облицовано плиткой, блокхаус, обои, окраска, гипсокартон, пластиковые панели	6%	1	6%	хорошее	25	1,5
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - стальные и пластиковые трубы, водопровод - пластиковые трубы, горячее водоснабжение - трубы	19%	-0,4%	18,6%	хорошее	25	4,7

	стальные, пластиковые, канализация - чугунные и пластиковые трубы, электроосвещение - проводка скрытая, тлф. - проводка скрытая, пожарная сигнализация - проводка скрытая, вентиляция вытяжная						
Прочие работы	крыльца	5%	1	5%	хорошее	25	1,3
Итого		100%		99,6%			20,0
Процент износа, приведенный к 100	20						

Литера А Гараж

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	железобетонный	8%	1	8%	трещины, искривление горизонтальных линий, покрытие мхом цоколя местами	35	2,8
Стены	стены кирпичные, перегородки гипсобетонные	17%	1	17%	трещины, выбоины, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки	30	5,1
Перекрытия	железобетонные плиты	29%	1	29%	трещины в швах	25	7,3
Кровля	мягкая по железобетонным плитам	7%	1	7%	трещины, пробоины, прогиб желобов, вздутия	30	2,1
Полы	дощатые, бетонные	12%	1	12%	трещины, сколы, выбоины, стертость в ходовых местах	40	4,8
Проемы	оконные - 1 створный, 1 глухой переплет в проеме, дверные - простые, ворота металлические	7%	1	7%	трещины, сырость, ржавчина, неплотный притвор, щели, полотна осели	38	2,7
Отделочные работы	побелено, окрашено, частично обои	3%	1	3%	загрязнения	35	1,1
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - стальные трубы, водопровод - стальные трубы, канализация - чугунные трубы, электроосвещение - проводка скрытая, вентиляции нет	16%	1	16%	ржавчина труб, капельные течи, потеря эластичности проводки	35	5,6
Прочие работы	отмостки	1%	1	1%	трещины, сколы, выбоины	38	0,4
Итого		100%		100,0%			31,9
Процент износа, приведенный к 100	32						

Литера Д

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	железобетонные сваи	13%	1	13%	незначительные трещины	20	2,6
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	35%	1	35%	отставание листов ЦСП местами, трещины и сколы листов ЦСП	25	8,8
Перекрытия		15%	0	0%			
Кровля	металлическое по деревянной обрешетке	7%	1	7%	ослабление креплений листов к обрешетке	20	1,4
Полы	асфальтовые	7%	1	7%	трещины, сколы, выбоины	35	2,5
Проемы	ворота металлические	8%	1	8%	незначительные повреждения, коррозия металла полотен	30	2,4
Отделочные работы		4%	0	0%			
Санитарнотехнические и электротехнические работы	электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	3%	1	3%	незначительные повреждения	20	0,6
Прочие работы	бетонные	8%	1	8%	трещины, сколы	25	2,0
Итого		100%		81,0%			20,3
Процент износа, приведенный к 100	25						

Литера Д1

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	железобетонные сваи	10%	0,87	8,7%	незначительные трещины	20	1,7
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	34%	0,87	29,6%	отставание листов ЦСП местами, трещины и сколы листов ЦСП	25	7,4
Перекрытия		16%	0	0%			
Кровля	металлическое по деревянной обрешетке	7%	1	7%	ослабление креплений листов к обрешетке	15	1,1
Полы	асфальтовые	8%	1	8%	не значительные трещины, сколы	15	1,2
Проемы	ворота металлические	8%	1	8%	незначительные повреждения	15	1,2
Отделочные работы		4%	0	0%			
Санитарнотехнические и электротехнические работы	электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	3%	1	3%	незначительные повреждения	20	0,6
Прочие работы	бетонные	10%	1	10%	незначительные повреждения	20	2,0
Итого		100%		74,3%			15,2
Процент износа, приведенный к 100	20						

Литера Е

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	железобетонные сваи	13%	1	13%	хорошее	10	1,3
Стены	металлический каркас, обшит ЦСП	35%	1	35%	хорошее	10	3,5
Перекрытия	Деревянное	15%	1	15%	хорошее	10	1,5
Кровля	оцинкованное железо по деревянной обрешетке	7%	1	7%	хорошее	10	0,7
Полы	бетонные	7%	1	7%	хорошее	10	0,7
Проемы	ворота металлические	8%	1	8%	хорошее	10	0,8
Отделочные работы		4%	0	0%			
Санитарнотехнические и электротехнические работы	отопление - трубы пластиковые, электроосвещение - проводка открытая, вентиляции нет	3%	1	3%	хорошее	10	0,3
Прочие работы	бетонные	8%	1	8%	хорошее	10	0,8
Итого		100 %		96,0%			9,6
Процент износа, приведенный к 100	10						

Моральный (функциональный) износ

Определение полной восстановительной стоимости проводилось по аналогам, описанным сборниками УПВС. Видимых существенных отличий между описанием аналогов сборников и описанием объектов оценки по техническим паспортам не наблюдается. По этой причине оценщик приходит к выводу об отсутствии признаков морального износа объектов оценки.

Расчет внешнего износа

Многие эксперты оценочной отрасли сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов. Источник информации: <http://refdb.ru/look/2566429.html>.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где

$I_{\text{Вн.Макро}\%}$ - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

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

ЗП_{Регион} - средняя заработная плата в регионе, руб.;

ЗП_{Отрасль} - средняя заработная плата в отрасли, руб.

$$И_{Вн.Макро\%} = (1 - (29703 / 35501) * (30242 / 35501)) * 100 = 29 (\%).$$

Таким образом, величина внешнего износа на дату оценки составляет 29 процентов.

Источники информации о заработных платах:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/

Расчет стоимости объектов затратным подходом с учетом накопленного совокупного износа

Таблица. Расчет стоимости объектов с учетом накопленного совокупного износа

Наименование объекта	Здание административное		Здание гаража	Склад	Склад	Склад
	Б	б	А	Д	Д1	Е
Литера	28	28	19	18	18	18
№ Сборника	90а	164а	66	24в	24г	24в
Измеритель	м3	м3	м3	м3	м3	м3
Стоимость измерителя	26,4	11,1	14,1	18,5	14,9	18,5
Поправка, %	-0,40	0	0	-6	-6	-6
Стоимость измерителя с поправкой	26,3	11,1	14,1	17,39	14,01	17,39
Поправочный коэффициент	99,6%	100%	100%	81%	74%	96%
Объем, м. куб.	2999	58	9815	1817	2031	1717
Восст. стоимость в ценах 1969 г.	78 558	644	138 392	25 594	21 056	28 664
Коэффициент пересчета	140,10	140,10	149,82	149,82	149,82	149,82
Стоимость строительства	11 005 976	90 224	20 733 889	3 834 493	3 154 610	4 294 440
Период строительства, мес.	12	12	12	12	12	12
Период строительства, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Год норма отдачи	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Доля авансирования	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Прибыль предпринимателя	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847	0,0847
Прибыль предпринимателя, руб.	932 206	7 642	1 756 160	324 782	267 195	363 739
Полная восст. стоимость на дату оценки, руб.	11 938 182	97 866	22 490 049	4 159 275	3 421 805	4 658 179
Физический износ	20	20	32	25	20	10
Функциональный износ	0	0	0	0	0	0
Внешний износ	29	29	29	29	29	29
Совокупный износ	0,43	0,43	0,52	0,47	0,43	0,36
Стоимость строительной части, руб. с НДС	6 804 764	55 784	10 795 224	2 204 416	1 950 429	2 981 235
Площадь застройки, кв.м.	357,7		1 557,9	550,6	317,3	281,5
Часть от общей площади застройки	0,12		0,51	0,18	0,10	0,09
Стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается	3 817 873		3 817 873	3 817 873	3 817 873	3 817 873
Стоимость части земельного участка, используемой для эксплуатации здания, руб. (НДС не облагается)	458 145		1 947 115	687 217	381 787	343 609
Стоимость единого объекта недвижимости затратным подходом, руб. с НДС	7 318 693		12 742 339	2 891 633	2 332 216	3 324 844

Комментарий:

1. Расчет совокупного износа произведен мультипликативным способом по формуле:

$$И_{об} = 1 - (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{в}), \text{ где:}$$

И_{об} - общий или совокупный износ;

И_ф - физический износ;

И_{фун} - функциональный износ;

Ив - внешний износ.

Износы всех видов выражаются в долях единицы.

2. Далее с учетом площадей застройки общая стоимость земельного участка была условно разделена между зданиями.
3. Стоимость каждого здания определена путем суммирования стоимости строений с учетом износа и части стоимости земельного участка, приходящейся на каждое здание.

Доходный подход

Оценка зданий

Методология подхода

Оценка зданий произведена методом прямой капитализации дохода. Этапы реализации метода прямой капитализации дохода:

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

Определение потенциального валового годового дохода (ПВД)

Определение ПВД от сдачи в аренду

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

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

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

Определение ставки аренды, присущей зданиям

Таблица. Определение ставки аренды административных площадей Административного здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_delnoe_zdanie_s_o_svoey_parkov_koy_698792474	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/of_isnye_pomescheniya_655430659	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/of_isnoe_pomeschenie_500_m_782993056	http://realty.vologda.gp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadj_6458938	http://realty.vologda.gp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_7550305
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 116	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1256	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 115	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316
Площадь, кв.м.	696,7	540	230	500	400	344
Этаж	1,2, мансарда	1 и 2	1	1 и 2	1	2
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетв.	удовлетв.
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройство	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Ставка аренды, руб. за кв.м. в		250	270	250	200	200

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
мес						
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-9	-9	-9	-9	-9
Ставка аренды, скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		228	246	228	182	182
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Маяковского, 49	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 116	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1256	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 115	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		228	246	228	182	182
Площадь, кв.м.	696,7	540	230	500	400	344
<i>1 вариант расчета поправки</i>						
Базовая площадь, кв.м.	452					
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	0,9339	0,9717	1,1242	0,9838	1,0204	1,0467
Корректировка на площадь, коэф.		0,961	0,831	0,949	0,915	0,892
Корректировка, %		-3,9	-16,9	-5,1	-8,5	-10,8
Скорректированная ставка		219	204	216	167	162
Этаж	1,2, мансарда	1 и 2	1	1 и 2	1	2
площадь общая, м2	696,7					
площадь мансарды, м2	233,3					
доля помещений 2 этажа	0,335					
Корректировка (мансарда/1-2 этаж)		-25	-25	-25	-25	-25
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		-8,38	-8,38	-8,38	-8,38	-8,38
Скорректированная ставка		201	187	198	153	148
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка		201	187	198	153	148
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка		0	0	0	16,00	16,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка		201	187	198	177	172
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		201	187	198	177	172
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		201	187	198	177	172
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		201	187	198	177	172
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		201	187	198	177	172
Общее отклонение ставки		-27,0000	-59,0000	-30,0000	-5,0000	-10,0000
Отклонение от нормы		73,0000	41,0000	70,0000	95,0000	90,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,499	0,198	0,111	0,190	0,257	0,244
Уд.вес объекта	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС	187,00					

Комментарий:

1. В качестве аналогов подобраны различные по площади здания и помещения, сдаваемые в аренду. Дело в том, что рынок не предлагает для аренды здания, близкие по площади с оцениваемым зданием. Между тем, по данным риэлтеров, целиком как административные, так и производственно-складские здания сдаются крайне редко (Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива», тел. 8-8172-72-53-33). Наиболее традиционной является сдача в аренду части здания, то есть относительно не значительной площади здания. При этом следует учесть, что показатель площади здания учитывается в модели доходного подхода также при расчете показателя недозагрузки.

2. Оцениваемое здание является административным. Скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов установлена на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. и составила 9 процентов.

3. Корректировка на привлекательность местоположения не потребовалась, объект оценки и аналоги имеют аналогичную привлекательность.

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

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

- K_s - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;
 L_n - функция натурального логарифма по основанию e ;
 S_o - площадь объекта, принятая за базовую, кв.м;
 S_i - площадь исследуемого объекта, кв.м;

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

5. Корректировка на этаж связана с тем, что использование помещений третьего этажа оцениваемого здания в офисных целях менее удобно, чем использование 1 и 2 этажей. На это влияют следующие факторы: скошенные потолки, отсутствие должной для работы офиса инсоляции помещений (естественного освещения), как правило, нарушенная вентиляция помещений (вследствие нагрева прикрывного пространства летом и охлаждения зимой). Корректировка на мансардный этаж проведена с учетом опроса экспертов-оценщиков.

Таблица. Результат опроса экспертов-оценщиков

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Величина поправки, отражающая переход стоимости помещений первого и второго этажа к мансарде, %
1	ООО «Промышленная экспертиза» начальник отдела оценки собственности Угарова Татьяна Васильевна	(8202) 59-68-86	27
2	Оценщик I категории Макаренко Дмитрий Александрович (стаж в оценке св. 10 лет).	8 911 523 4156	25
3	Оценщик I категории Гасов Александр Павлович (стаж в оценке св. 10 лет)	8 921 120 1149	23
Среднее значение по выборке (округленно)			25

При этом корректировка была введена с учетом доли помещений мансардного этажа в общей площади здания.

6. Корректировка на материал стен вводится на основании сборников УПВС, в которых содержатся коэффициенты перехода от разных групп капитальности. В свою очередь группа капитальности зависит, главным образом, от материала стен.

7. Корректировка на состояние. Аналоги 1, 2 и 3 также как и объект оценки находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка не требуется. Аналоги 4 и 5 имеют удовлетворительное состояние, поэтому требуется повышающая корректировка. Корректировка установлена на основании аналитического исследования экспертов-оценщиков компании Паритет, Вологодская область (источник информации: <http://paritet35.ru/market-analysis.html>). По данным указанного исследования корректировка следующего типа: «Отделка, требующая косметического ремонта/отделка в среднем состоянии» на начало 2016 года составляет 0,83-0,85 (или 16%).

8. Корректировка на назначение. Объект оценки, также как и аналоги, имеет административное назначение, поэтому корректировка не требуется.

9. Корректировка на коммунальные платежи. Коммунальные платежи по аналогам не входят в ставку аренды, корректировка не требуется.

10. Корректировка на состояние подъездных путей. Состояние подъездных путей объекта оценки и аналогов хорошее, поэтому корректировка не требуется.

11. Корректировка на благоустройства. Все необходимые благоустройства у объектов оценки и аналогов имеются, корректировка не требуется.

Далее с учетом общего отклонения цены была определена доля отклонения в общем объеме отклонений и удельные веса аналогов. Путем произведения удельных весов аналогов на скорректированные цены аналогов была определена расчетная ставка аренды объекта оценки.

Таким образом, ставка аренды для административных помещений Административного здания составила 187,00 рублей за кв.м. в мес. с НДС (коммунальные платежи не входят в ставку).

Таблица. Определение ставки аренды административных площадей здания Гаража

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya-nedvizhimost/otdelnoe-zdanie-svoey-parkovoy-698792474	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnye-pomescheniya-655430659	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie-500-m-782993056	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau-ploschadj-6458938	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau-pomeschenie-7550305
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 116	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1256	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 115	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316
Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	265,8	540	230	500	400	344
Этаж	1 и 2	1 и 2	1	1 и 2	1	2
Материал стен здания	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетв.	удовлетв.
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Коммунальные платежи	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройство	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес		250	270	250	200	200
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-9	-9	-9	-9	-9
Ставка аренды, скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		228	246	228	182	182
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 116	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1256	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 115	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		228	246	228	182	182
Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	265,8	540	230	500	400	344
<i>1 вариант расчета поправки</i>						
Базовая площадь, кв.м.	380					
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	1,0951	0,9441	1,1242	0,9838	1,0204	1,0467
Корректировка на площадь, коэф.		0,989	0,831	0,949	0,915	0,892

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка, %		-1,1	-16,9	-5,1	-8,5	-10,8
Скорректированная ставка		225	204	216	167	162
Этаж	1 и 2	1 и 2	1	1 и 2	1	2
площадь общая, м2	696,7					
площадь мансарды, м2	233,3					
доля помещений 2 этажа	0,335					
Корректировка (мансарда/1-2 этаж)		-25	-25	-25	-25	-25
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		-8,38	-8,38	-8,38	-8,38	-8,38
Скорректированная ставка		206	187	198	153	148
Материал стен здания	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные	каирпичные
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка		206	187	198	153	148
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка		0	0	0	16,00	16,00
Скорректированная ставка		206	187	198	177	172
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		206	187	198	177	172
Корректировка		0	5	5	5	5
Скорректированная ставка		206	196	208	186	181
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		206	196	208	186	181
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		206	196	208	186	181
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		206	196	208	186	181
Общее отклонение ставки		-22,0000	-50,0000	-20,0000	4,0000	-1,0000
Отклонение от нормы		78,0000	50,0000	80,0000	96,0000	99,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,517	0,194	0,124	0,199	0,238	0,246

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Уд.вес объекта	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС	195,40					

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таблица. Определение ставки аренды производственно-складских площадей здания Гаража

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-ndvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1000_m2_v_ysoki_778356296	https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-ndvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1000_m_778145662	https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-ndvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_ofisnye_pomescheniya_714752987
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	1229,5	1000	1000	1000
Этаж	1	1	1	1
Материал стен здания	кирпич	кирпич	железобетонные	кирпич
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственные площади
Наличие кран-балки	имеется, 2 тонны и 4 тонны	имеется	имеется	имеется
Коммунальные платежи	не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	газовое отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	отопление, электроснабжение
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес. производственно-складской части, руб. за кв.м. в мес		100	120	120
Скидки на арендные ставки производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-11	-11	-11
Ставка аренды произв.-скл., скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		89	107	107
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		89	107	107

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	1229,5	1000	1000	1000
<i>1 вариант расчета поправки</i>				
Базовая площадь, кв.м.	1057			
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	0,9788	1,0080	1,0080	1,0080
Корректировка на площадь, коэф.		0,971	0,971	0,971
Корректировка, %		-2,9	-2,9	-2,9
Этаж	1	1	1	1
площадь общая, м2	1229,5			
площадь 2 этажа, м2	0			
доля помещений 2 этажа	0,000			
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка		86	104	104
Материал стен здания	кирпич	кирпич	железобетонные	кирпич
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка		86	104	104
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0,00	0
Скорректированная ставка		86	104	104
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственные площади
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		86	104	104
Наличие кран-балки	имеется, 2 тонны и 4 тонны	имеется	имеется	имеется
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		86	104	104
Коммунальные платежи	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		86	104	104
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		86	104	104

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
ая ставка					
Благоустройств а		газовое отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	отопление, электроснабжение
центральное отопление 32	32	32	нет	32	32
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	10	нет	10	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	10	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	6	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24
всего благоустройств а	100	82	24	66	56
Благоустройство а, % в стоимости здания: 16 по сб. 19 т. 66 УПВС	16 %	0,1312	0,031488	0,086592	0,073472
Корректировка путем прямого приведения			9,97	4,46	5,77
Скорректированная ставка			95	109	110
Общее отклонение ставки			6,0000	2,0000	3,0000
Отклонение от нормы			94,0000	98,0000	97,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		1,000	0,325	0,339	0,336
Уд.вес объекта		1,00	0,333	0,333	0,333
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС		104,6			

Комментарий:

1. Примечание! В качестве аналогов подобраны здания, сдаваемые в аренду, максимально соответствующие объекту оценки по площади.

2. Оцениваемое здание является производственным. Скидка на цены производственно-складских объектов установлена на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. и составила 11 процентов.

3. Корректировка на привлекательность местоположения не потребовалась, объект оценки и аналоги имеют аналогичную привлекательность.

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

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

K_s - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;

Ln - функция натурального логарифма по основанию e ;

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

S_i - площадь исследуемого объекта, кв.м;

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

5. Корректировка на этаж связана с тем, что использование помещений второго этажа в производственных целях менее удобно (с точки зрения загрузки оборудования, материала, выгрузки готовой продукции и т.п.). Оцениваемые помещения объекта оценки и аналогов находятся на первом этаже, отличия по данному признаку отсутствуют, корректировка не требуется.

6. Корректировка на материал стен вводится на основании сборников УПВС, в которых содержатся коэффициенты перехода от разных групп капитальности. В свою очередь группа капитальности зависит, главным образом, от материала стен.

7. Корректировка на состояние. Состояние объекта оценки и аналогов хорошее, отличий по данному признаку не наблюдается, корректировка не требуется.

8. Корректировка на назначение. Объект оценки, также как и аналоги, имеет производственно-складское назначение, поэтому корректировка не требуется.

9. Корректировка на наличие кран-балки. Помещения объекта оценки имеют две кран-балки: грузоподъемностью 2 и 4 тонны. Аналоги также имеют различные грузоподъемные механизмы (далее по тексту – ГПМ), поэтому корректировка не требуется.

10. Корректировка на коммунальные платежи. Коммунальные платежи по аналогам не входят в ставку аренды, корректировка не требуется.

11. Корректировка на состояние подъездных путей. Состояние подъездных путей объекта оценки и аналогов хорошее, поэтому корректировка не требуется.

12. Корректировка на благоустройства. Объем благоустройств в стоимости здания принят по объекту оценки в размере 16 процентов по сб. 19 т. 666 УПВС, примененному ранее при определении стоимости в затратном подходе. Структура отдельных видов благоустройств, присущих производственно-складским объектам принята на основании раздела «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» Консультаций по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации).

Корректировка введена путем прямого приведения объема благоустройств аналога к объему благоустройств объекта оценки.

Далее с учетом общего отклонения цены была определена доля отклонения в общем объеме отклонений и удельные веса аналогов. Путем произведения удельных весов аналогов на скорректированные цены аналогов была определена расчетная ставка аренды объекта оценки.

Таким образом, ставка аренды производственно-складских помещений Гаража составила 104,6 рублей за кв.м. в месяц с НДС.

Таблица. Определение ставки аренды не отапливаемых производственно-складских площадей здания Склада, лит. Д

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m2_vysoki_77835629_6	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m_778145662	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_i_skladskie_ofisnye_pomescheniya_714752987
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	530,9	1000	1000	500
Этаж	1	1	1	1
Материал стен здания	металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	имеется	имеется	нет
Коммунальные платежи	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку	не входят в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	электроснабжение
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес. производственно-складской части, руб. за кв.м. в мес		100	120	100
Скидки на арендные ставки производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-11	-11	-11
Ставка аренды произв.-скл., скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		89	107	89
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		89	107	89
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	530,9	1000	1000	500
<i>1 вариант расчета поправки</i>				
Базовая площадь, кв.м.	758			
Ks (коэффициент влияния размера площади на его	1,0568	0,9599	0,9599	1,0670

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
стоимость)					
Корректировка на площадь, коэф.			1,101	1,101	0,990
Корректировка, %			10,1	10,1	-1,0
Этаж		1	1	1	1
площадь общая, м2		530,9			
площадь 2 этажа, м2		0			
доля помещений 2 этажа		0,000			
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)			-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)			0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка			98	118	88
Материал стен здания		металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)			-15,00	-15,00	0,00
Скорректированная ставка			83	100	88
Состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0,00	0
Скорректированная ставка			83	100	88
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			83	100	88
Наличие кран-балки		нет	имеется	имеется	нет
Корректировка			-5	-5	0
Скорректированная ставка			79	95	88
Коммунальные платежи		не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			79	95	88
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			79	95	88
Благоустройства		электроосвещение	электрооснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	электрооснабжение
центральное отопление 32	32	нет	нет	32	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	10	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	100
всего благоустройств	100	24	24	66	100
Благоустройства, %	16 %	3,84	3,84	10,56	16

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка путем прямого приведения		0,00	-6,72	-12,16
Скорректированная ставка		79	89	77
Общее отклонение ставки		-10,0000	-18,0000	-12,0000
Отклонение от нормы		90,0000	82,0000	88,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,999	0,346	0,315	0,338
Уд.вес объекта	1,00	0,300	0,300	0,400
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС		81,2		

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таким образом, ставка аренды не отапливаемых производственно-складских помещений Склада (литера Д) составила 81,2 рублей за кв.м. в месяц с НДС.

Таблица. Определение ставки аренды не отапливаемых производственно-складских площадей здания Склада, лит. Д1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m2_vysoki_77_8356296	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m_77814566_2	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_ofisnye_pomescheniya_7_14752987
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	302,1	1000	1000	500
Этаж	1	1	1	1
Материал стен здания	металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	имеется	имеется	нет
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроосвещение	электрооснабжение	отопление, электрооснабжение, водопровод, канализация	электрооснабжение
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес. производственно-складской части, руб. за кв.м. в мес		100	120	100
Скидки на арендные ставки производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-11	-11	-11
Ставка аренды произв.-скл., скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		89	107	89
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		89	107	89
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	302,1	1000	1000	500
1 вариант расчета поправки				
Базовая площадь, кв.м.	701			
Кs (коэффициент влияния размера	1,1611	0,9486	0,9599	1,0670

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
площади на его стоимость)					
Корректировка на площадь, коэф.			1,114	1,101	0,990
Корректировка, %			11,4	10,1	-1,0
Этаж		1	1	1	1
площадь общая, м2		302,1			
площадь 2 этажа, м2		0			
доля помещений 2 этажа		0,000			
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)			-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)			0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка			99	118	88
Материал стен здания		металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)			-15,00	-15,00	0,00
Скорректированная ставка			84	100	88
Состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0,00	0
Скорректированная ставка			84	100	88
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			84	100	88
Наличие кран-балки		нет	имеется	имеется	нет
Корректировка			-5	-5	0
Скорректированная ставка			80	95	88
Коммунальные платежи		не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			80	95	88
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0
Скорректированная ставка			80	95	88
Благоустройства		электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	электроснабжение
центральное отопление 32	32	нет	нет	32	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	10	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	100	24	100	100

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>всего благоустройств</i>	<i>100</i>	100	24	142	100
<i>Благоустройства, %</i>	<i>16%</i>	16	3,84	22,72	16
Корректировка путем прямого приведения			12,16	-6,72	0,00
Скорректированная ставка			90	89	88
Общее отклонение ставки			1,0000	-18,0000	-1,0000
Отклонение от нормы			99,0000	82,0000	99,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		1,001	0,354	0,293	0,354
Уд.вес объекта		1,00	0,300	0,300	0,400
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС		88,9			

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таким образом, ставка аренды не отапливаемых производственно-складских помещений Склада (литера Д1) составила 88,9 рублей за кв.м. в месяц с НДС.

Таблица. Определение ставки аренды отопляемых производственно-складских площадей здания Склада, лит. Е

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m2_vysoki_778356296	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_1000_m_778145662	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_ofisnye_pomescheniya_714752987
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	270,7	1000	1000	500
Этаж	1	1	1	1
Материал стен здания	металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	имеется	имеется	нет
Коммунальные платежи	не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку	не входях в ставку
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	отопление, электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	электроснабжение
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес. производственно-складской части, руб. за кв.м. в мес		100	120	100
Скидки на арендные ставки производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-11	-11	-11
Ставка аренды произв.-скл., скорректированная на торг, руб/кв.м. в мес		89	107	89
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Турундаевская	г. Вологда, Советский пр-кт, 148	г. Вологда, Саммера, 56
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		89	107	89
Площадь производственно-складская, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	270,7	1000	1000	500
1 вариант				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>расчета поправки</i>				
Базовая площадь, кв.м.	693			
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	1,1678	0,9469	0,9469	1,0525
Корректировка на площадь, коэф.		1,233	1,233	1,110
Корректировка, %		23,3	23,3	11,0
Этаж	1	1	1	1
площадь общая, м2	270,7			
площадь 2 этажа, м2	0			
доля помещений 2 этажа	0,000			
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка		110	132	99
Материал стен здания	металлокаркас, обшит листами ЦСП	кирпич	железобетонные	металлокаркас, обшит асбестоцементными листами
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		-15,00	-15,00	0,00
Скорректированная ставка		94	112	99
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0,00	0
Скорректированная ставка		94	112	99
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		94	112	99
Наличие кран-балки	нет	имеется	имеется	нет
Корректировка		-5	-5	0
Скорректированная ставка		89	106	99
Коммунальные платежи	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку	не входя в ставку
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		89	106	99
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		89	106	99
Благоустройство	отопление, электроосвещение	электроосвещение	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	электроосвещение

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
центральное отопление 32	32	32	нет	32	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	10	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24
всего благоустройств	100	56	24	66	24
Благоустройств а, %	16 %	8,96	3,84	10,56	3,84
Корректировка путем прямого приведения			5,12	-1,60	5,12
Скорректированная ставка			94	104	104
Общее отклонение ставки			5,0000	-3,0000	15,0000
Отклонение от нормы			95,0000	97,0000	85,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		1,000	0,343	0,350	0,307
Уд.вес объекта		1,00	0,300	0,300	0,400
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС		101,0			

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таким образом, ставка аренды отапливаемых производственно-складских помещений Склада (литера Е) составила 101,0 рублей за кв.м. в месяц с НДС.

Потенциальный валовой доход объектов определяется как произведение месячных ставок аренды, площадей объекта, и общего числа месяцев в году.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

1. Потери арендной платы от недоиспользования по объектам связаны с прогнозируемым простоем объектов в течение года минимум 2 месяца как следствие необходимости учета времени на поиск должного количества арендаторов на значительные производственные площади, времени на перезаключение договоров с арендаторами, так и вследствие времени, необходимого на оформление договорных отношений ($2/12 \cdot 100 = 16,67(\%)$). Минимальные потери при сборе платежей составляют банковский процент при обналичивании денежных средств и составляет 1 процент (Источник информации ООО Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива» (тел. 72-53-33)).

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

Определение чистого операционного дохода

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

Операционные расходы делятся на постоянные и переменные. Постоянные расходы представлены следующими позициями:

- Налог на имущество.

Оцениваемые здания в Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункту 1 статьи 378,2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых в 2016 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, не включены. Следовательно, расчет налога на имущество по зданию опирается на учет остаточной стоимости здания. Ставка налога на имущество по производственным объектам составляет 2,2% от остаточной стоимости здания (источник информации: Закон Вологодской области от 21 ноября 2003 г. N 968-ОЗ «О налоге на имущество организаций» (с изменениями и дополнениями). Сведения по остаточной стоимости зданий оценщику со стороны заказчика не предоставлены. Также следует учесть, что при продаже объектов оценки в рамках конкурсного производства первоначальная цена, которая будет сформирована у покупателя этих объектов и которая станет базой для начисления налога на имущество, изменится. Для расчетных целей оценщик в качестве остаточной стоимости (базы для начисления налога на имущество) принял стоимость зданий без учета стоимости прав на земельный участок по данным затратного подхода.

- Земельный налог.

Ставка налога по землям промышленности составляет 1,5% от кадастровой стоимости (Источник информации: [Решение](#) Вологодской городской Думы от 6 октября 2005 г. N 309 (с изменениями и дополнениями).

Актуальная кадастровая стоимость участков под зданиями установлена на основании справочной информации РосРеестра, полученной в режиме он-лайн (приложено). Источник информации: <https://rosreestr.ru>.

- Страхование объекта.

Расходы на страхование не учтены, причина в следующем. Традиционно производственные и административные здания страхуются только в случае передачи объектов в залог банкам. При отсутствии залога объекты не страхуются. Установленного нормами права требования о таком страховании в российском законодательстве не содержится. Следовательно, такие затраты являются составляющим элементом расходов залогодателя в финансовой сделке с ипотекой здания и зависят от величины формируемого долга и непосредственно к зданию не относятся.

- Расходы на управление объектов недвижимости учтены в размере не менее 1000 рублей в месяц (12 000 рублей в годовом выражении) по данным Агентства недвижимости и оценки «Альтернатива», тел. (8172) 72-53-33.

Переменные расходы (уборка, охрана, содержание территории, коммунальные услуги (включая вывод ТБО)) не учитываются, так как ставка аренды предполагает возложение этих расходов на арендаторов.

Расходы на замещение приняты в процентах от действительного валового потока в размере 2 процентов как среднеотраслевые в недвижимости (Источник информации ООО Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива» (тел. 72-53-33). Расходы по введению объекта в эксплуатацию не требуются. Затраты по ремонтно-восстановительным работам не выявлены.

Таблица. Определение чистого операционного дохода

Наименование показателя	Административное здание	Здание гаража		Склад	Склад	Склад
Литера	Б,б	А		Д	Д1	Е
Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	697,7	265,8	1229,5	530,9	302,1	270,7
Тип площади	админ.	админ.	пр.-скл.	пр.-скл.	пр.-скл.	пр.-скл.
Ставка аренды, руб. за м2 в мес.	187,0	195,4	104,6	81,2	88,9	101,0
Потенциальный валовой доход, руб. в год	1 565 639	623 248	1 543 268	517 309	322 280	328 088
Потери арендной платы, руб., в т.ч.:	276 648	110 127	272 696	91 408	56 947	57 973
Процент недозагрузки (2 мес в году), округленно	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67
Величина потерь от недозагрузки при сдаче в аренду объекта оценки, руб.	260 992	103 895	257 263	86 235	53 724	54 692
При сборе платежей (минимальное значение - 1%)	15 656	6 232	15 433	5 173	3 223	3 281
Действительный валовой доход, руб.	1 288 991	513 121	1 270 572	425 901	265 333	270 115
Действительный валовой доход в целом по зданию, руб.	1 288 991	1 783 693		425 901	265 333	270 115
Операционные расходы, руб.	188 829	321 876		96 328	72 955	90 339
<i>Справочно: ОР/ДВД*100</i>	<i>14,65</i>	<i>18,05</i>		<i>22,62</i>	<i>27,50</i>	<i>33,44</i>
1. Налог на имущество, руб.	127909	201267		41099	36364	55582
кадастровый номер здания						
кадастровая стоимость здания, руб.	не утв.	не утв.		не утв.	не утв.	не утв.
ставка налога (база: кадастровая стоимость), %	не примен.	не примен.		не примен.	не примен.	не примен.
Остаточная стоимость (по данным затратного подхода), руб. с НДС	6 860 548	10 795 224		2 204 416	1 950 429	2 981 235
Остаточная стоимость (по данным затратного подхода), руб. без НДС	5 814 024	9 148 495		1 868 149	1 652 906	2 526 470
ставка налога (база: остаточная стоимость), %	2,2	2,2		2,2	2,2	2,2
2. Земельный налог, руб.	23140	98347		34711	19284	17355
часть от общей площади застройки	0,12	0,51		0,18	0,10	0,09
кадастровая стоимость всего участка, руб.	12 855 806,79	12 855 806,79		12 855 806,79	12 855 806,79	12 855 806,79
часть кадастровой стоимости участка, распределенная в зависимости от доли площади застройки здания, руб.	1 542 696,81	6 556 461,46		2 314 045,22	1 285 580,68	1 157 022,61
ставка налога (база: кадастровая стоимость), %	1,5	1,5		1,5	1,5	1,5
2. Страхование объекта	0	0		0	0	0
4. Расходы на управление	12000	12000		12000	12000	12000
переменные расходы, учитываемые в ДП	на арендаторе	на арендаторе		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
1. Уборка помещений	на арендаторе	на арендаторе		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
2. Обеспечение безопасности	на арендаторе	на арендаторе		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
4. Содержание территории	на арендаторе	на арендаторе		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
5. Водоснабжение, руб./мес	на арендаторе	на арендаторе		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе

Наименование показателя	Административное здание	Здание гаража	Склад	Склад	Склад
3. Электроснабжение, руб./мес	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
4. Теплоснабжение, руб./мес	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
расходы на замещение	25780	10262	8518	5307	5402
годовой размер расходов на замещение, % от ДВД	2	2	2	2	2
Расходы по введению объекта в эксплуатацию	0	0	0	0	0
затраты по ремонтно-восстановительным работам	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 100 162	1 461 817	329 573	192 378	179 776

Далее стоимость объекта определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Определение коэффициента капитализации

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

Базовой для метода МЦКВ является формула:

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

Y_c – необходимая норма дохода на собственный капитал;

Y_f – безрисковая ставка дохода;

Y_m – норма дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений;

β - коэффициент, отражающий риски, определяется по ниже следующей таблице.

Определение ставки дисконтирования

Таблица. Определение коэффициента-бета

Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
Факторы финансового риска									
Ликвидность							1		
Стабильность							1		
Доходность							1		
Ожидаемый рост доходов							1		
Доля на рынке						1			
Диверсификация клиентуры						1			
Диверсификация по территории							1		
Отраслевые факторы									
Регулирование			1						
Циклический характер						1			
Конкуренция					1				
Препятствия к вхождению на рынок						1			
Капиталоёмкость						1			
Общэкономические факторы									
Уровень инфляции				1					
Экономический рост									1
Изменение государственной политики				1					
ИТОГИ									
Количество наблюдений	0	0	1	2	1	5	5	0	1

Взвешенный итог	0	0	0,75	1,76	1	6,25	7,5	0	2
Итого:	19,26								
Количество факторов	15								
Итоговый коэффициент бета	1,284								

Таблица. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	9,89
Рыночная премия на основе индекса ММВБ	17,31
ставка дисконтирования	19,42

Таким образом, ставка дисконтирования в размере 19,42 (%) присуща оцениваемым зданиям (оцениваемой производственной базе).

Расчёт рыночной премии

Рыночная премия является дополнительной величиной сверх очищенной от риска нормы дохода, служа компенсацией инвестору за риск инвестирования в конкретные активы. Обычно она измеряется величиной, на которую норма дохода по общему портфелю вложений на рынках акций компаний в течение длительного периода превышала норму дохода от свободных от риска инвестиций.

Норму дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений можно рассчитать при помощи индекса ММВБ. Норму доходности сопоставимого типа актива можно определить на основании индекса ММВБ. Индекс ММВБ, это, по сути, цена крупнейших компаний России (точнее доля этой цены, конечно), и движение индекса показывает изменение цен этих компаний. Цена компании зависит от её нынешней прибыли и от перспектив роста её прибыли и роста самой компании. Прибыль и рост компании зависят от спроса на продукцию компании, или, если спрос постоянный, любых факторов, влияющих на предложение со стороны других компаний. На цену, например, Лукойла, занимающего значительную долю в индексах РТС и ММВБ, влияет цена нефти, которая зависит от воспринимаемой покупателями потребности и доступности нефти в ближайшем будущем. И значит: растут ожидания роста потребности в нефти (холодная зима), растут опасения ограничения её доступности (война в местах добычи) - растет цена нефти, и растет цена Лукойла, растет индекс РТС. Указанные индексы отражают цену не только нефтяных компаний, и поэтому не только спрос и цена нефти влияют на движение индекса.

Впервые индекс ММВБ был рассчитан и опубликован 22 сентября 1997 года. Именно 22 сентября 1997 года дата считается базовой при определении изменения индекса.

Сама формула расчёта нормы доходности сопоставимого типа актива выглядит следующим образом:

$$R_m = (((\text{ММВБ}_{\text{текущ}} / \text{ММВБ}_{\text{баз}})^{(1/n)}) - 1) \times 100$$

где:

ММВБ_{текущ} и баз – индексы ММВБ в текущий и базовый периоды соответственно, ММВБ_{баз} принято равным 100 единиц;

n – период времени от базовой до текущей даты, лет.

Расчёт рыночной премии произведен на основе индекса ММВБ

Показатель	ММВБ
Дата определения ставки	09.06.2016
ММВБ текущ	1933,16
Источник информации	https://news.yandex.ru/quotes/1013.html
Дата установления базы ММВБ	22.09.1997
ММВБ баз	100
Период времени до текущей даты (n), лет	18,73
R _m , % (((п.2/п.3)^(1/п.4))-1)*100)	17,31

Далее расчёт коэффициента капитализации рассчитан путем суммирования ставки дисконтирования и нормы возврата капитала, рассчитанной по каждому зданию методом Ринга. Метод Ринга предполагает возмещение стоимости объекта оценки равными частями в течение оставшегося срока жизни объекта.

Таблица. Расчет коэффициентов капитализации

Наименование объекта	Административное здание	Здание гаража	Склад	Склад	Склад
Литера	Б,б	А	Д	Д1	Е
Ставка дисконтирования	19,42	19,42	19,42	19,42	19,42
норма возврата капитала (метод Ринга)	1,09	1,12	3,45	3,45	3,13
нормативный срок службы	100	100	40	40	40
год постройки	2008	2005	2005	2005	2008
фактический срок службы	8	11	11	11	8
оставшийся срок службы	92	89	29	29	32
коэффициент капитализации	20,51	20,54	22,87	22,87	22,55

Таблица. Прямая капитализация чистого операционного дохода

Наименование показателя	Административное здание	Здание гаража	Склад	Склад	Склад
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 100 162	1 461 817	329 573	192 378	179 776
Коэффициент капитализации, %	20,51	20,54	22,87	22,87	22,55
Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, руб. с НДС (с учетом стоимости части земельного участка под зданием)	5 364 027	7 116 928	1 441 071	841 181	797 233

Оценка объектов в рамках сравнительного подхода

Расчеты в рамках сравнительного подхода выполнены методом прямого сравнительного анализа продаж.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения встроенных помещений выбирается площадь, выраженная в кв.м. Сведения о выбранных объектах-аналогах и процедура корректировки цен аналогов реализованы в ниже.

Таблица. Определение стоимости Административного здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_343.9_m_540831404	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuheta_zhnoe_zdanie_s_vobodnogo_naznacheniya_720_m_768705065	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_ofis_1416738
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316	г. Вологда, ул. Клубова, д. 26	г. Вологда, ул. Трактористов, д. 20а
Площадь, кв.м.	696,7	349,3	720	835
Этаж	1,2, мансарда	2	1	1 и 2
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	административное	административное	административное	административное
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения, руб.		7100000	7500000	21000000
Цена предложения, руб. за кв.м.		20326	10417	25150
Скидки на цены офисно-торговых объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-12	-12	-12
Скорректированная цена		17887	9167	22132
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316	г. Вологда, ул. Клубова, д. 26	г. Вологда, ул. Трактористов, д. 20а
Корректировка, %		0	0	-10
Скорректированная цена		17887	9167	19919
Площадь, кв.м.	696,7	349,3	720	835
1 вариант расчета поправки				
Базовая площадь,	650			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
кв.м.				
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	0,9894	1,1061	0,9845	0,9628
Корректировка на площадь, коэф.		0,894	1,005	1,028
Корректировка, %		-10,6	0,5	2,8
2 вариант расчета поправки	0,903	0,928	0,902	0,896
функция = поправка (площадь)		-0,025	0,001	0,007
Корректировка, %		-2,5	0,1	0,7
Корректировка (среднее вариантов)		-6,6	0,3	1,8
Скорректированная цена		16706	9195	20278
Этаж	1,2, мансарда	2	1	1 и 2
площадь общая, м2	696,7			
площадь мансарды, м2	233,3			
доля помещений 2 этажа	0,335			
Корректировка (мансарда/1-2 этаж)		-25	-25	-25
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		-8,38	-8,38	-8,38
Скорректированная цена		15306	8424	18579
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена		15306	8424	18579
Состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		0	20	0
Скорректированная цена		15306	10109	18579
Назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка		0	0	0
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	5
Скорректированная цена		0	0	0
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		15306	10109	18579
Общее отклонение ставки		-2581,0000	942,0000	-3553,0000
Отклонение от нормы		2481,0000	842,0000	3453,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	1,000	0,366	0,124	0,510
Уд.вес объекта	1,00	0,450	0,100	0,450
Удельная цена объекта оценки, рублей за м2	16 259			
Стоимость объекта оценки, руб.	11 327 645			

Комментарии:

1. По данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. скидка на цены торгово-офисных объектов составляет 12 процентов.

2. Корректировка на местоположение объектов. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов 1 и 2 имеет схожую привлекательность. Однако объект аналог 3 имеет более привлекательное местоположение. Корректировка на местоположение объекта оценки и аналога 3 было установлена по результатам опроса экспертов-оценщиков.

Таблица. Результат опроса экспертов-оценщиков

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Поправка на переход от местоположения от среднего к более выгодному положению, %
1	ООО «Промышленная экспертиза» начальник отдела оценки собственности Угарова Татьяна Васильевна	(8202) 59-68-86	10
2	Оценщик I категории Макаренко Дмитрий Александрович (стаж в оценке св. 10 лет).	8 911 523 4156	10
3	Оценщик I категории Гасов Александр Павлович (стаж в оценке св. 10 лет)	8 921 120 1149	10
Среднее значение по выборке (округленно)			10

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

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

K_s - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;

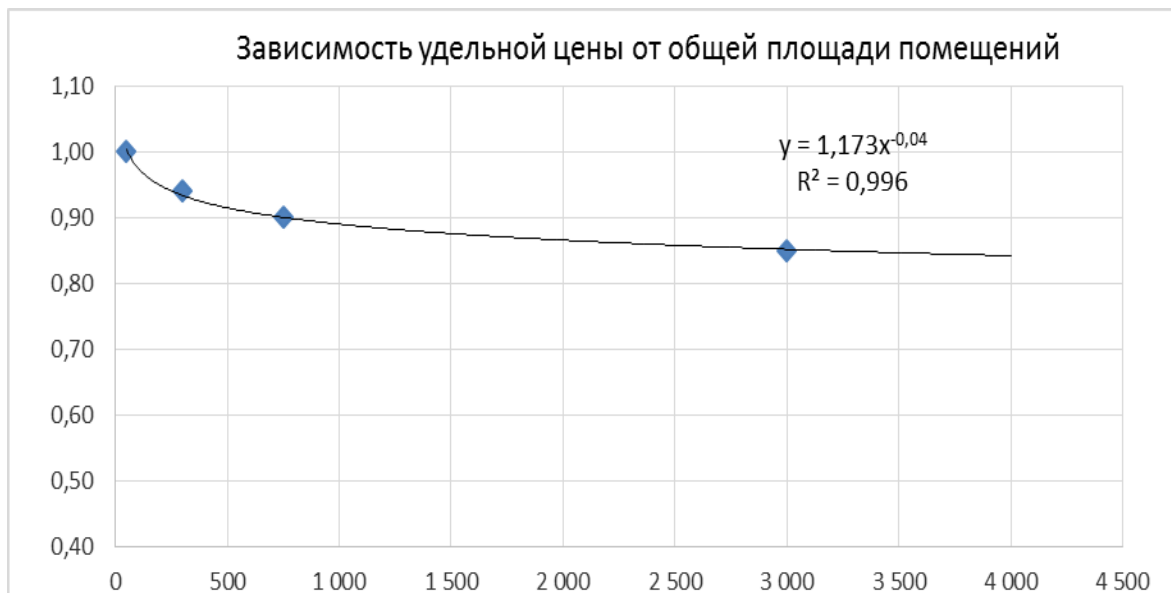
\ln - функция натурального логарифма по основанию e ;

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

S_i - площадь исследуемого объекта, кв.м;

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

Вторая методика опирается на анализ рынка торгово-офисной недвижимости агентством «Паритет», согласно которому, при прочих равных условиях, большие по площади объекты могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.



где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.
X – площадь объекта, м.кв.

$$y = 1,173x^{-0,04}$$

Величина корректировки на площадь получена как среднее значение указанных методик.

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

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

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

5. Корректировка на состояние объектов устанавливается на основании аналитического исследования экспертов-оценщиков компании Паритет, Вологодская область, источник информации: <http://paritet35.ru/market-analysis.html> и http://paritet35.ru/images/analiz_prom_2011-2015.doc.
Корректировки (интервальные значения) для торгово-офисных объектов:

Показатели	Продажа					Аренда				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Физическое состояние здания										

Показатели	Продажа					Аренда				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
удовлетворительное/хорошее	0,77- 0,79	0,77- 0,8	0,79- 0,81	0,8- 0,83	0,75- 0,82	0,8- 0,84	0,8- 0,85	0,82- 0,85	0,82- 0,84	0,78- 0,82
требует капитального ремонта (неудовлетворительное)/удовлетворительное	0,7- 0,74	0,71- 0,77	0,71- 0,75	0,71- 0,76	0,7- 0,75	0,7- 0,75	0,71- 0,75	0,71- 0,78	0,71- 0,76	0,72- 0,76

Основу исследования корректировок составили производственно-складские объекты, расположенные в г. Вологда и Вологодском районе.

6. Корректировка на назначение не требуется, так как все объекты имеют административное назначение.

7. Корректировка на состояние подъездных путей не требуется, так как все объекты имеют хорошее состояние подъездных путей.

8. Корректировка на наличие благоустройств не требуется, так как отличий не обнаружено.

Таким образом, стоимость Административного здания в рамках сравнительного подхода составила 11 327 645 рублей. Расчет выполнен с НДС и с учетом стоимости прав на земельный участок под зданием.

В связи с тем, что помещения здания гаража имеют различные виды использования определение стоимости здания гаража проводится в два этапа:

1. Определение стоимости административных помещений здания Гаража;
2. Определение стоимости производственно-складских помещений здания Гаража.

Для целей выделения помещений, имеющих различные виды использования, оценщик произвел следующее распределение:

Таблица. Экспликация помещений гаража

Этаж	№ на плане	Наименование помещения	Площадь, кв.м.	Производственно-складское использование	Административное использование	Вспомогательная площадь
1	1	гараж	648,8	648,8		
	2	гараж	101,7	101,7		
	3	склад	47,4	47,4		
	4	гараж	50,6	50,6		
	5	гараж	115,9	115,9		
	6	подсобное помещение	19,8	19,8		
	7	лестничная клетка	13,4	13,4		
	8	коридор	13,1	13,1		
	9	подсобное помещение	6,2	6,2		
	10	туалет	1,8	1,8		
	11	коридор	1,8	1,8		
	11а	коридор	5,6	5,6		
	12	лестничная клетка	13,9			13,9
	13	коридор	15,1		15,1	
	14	санузел	3,1		3,1	
	15	подсобное помещение	6,4		6,4	
	15а	подсобное помещение	3,3		3,3	
	16	коридор	2,6		2,6	
	17	кабинет	14,4		14,4	
	18	склад	37,9	37,9		
	19	склад	23	23		
	20	склад	16,1	16,1		
	21	склад	42,6	42,6		
	22	трансформаторная	37			37
	23	склад	23,1	23,1		
	24	склад	22,8	22,8		
	25	склад	37,9	37,9		
2	1	лестничная клетка	13,9			13,9
	2	санузел	9,7		9,7	
	3	кабинет	35,5		35,5	
	4	коридор	3,8		3,8	
	6	кабинет	29,6		29,6	
	7	кабинет	20,6		20,6	
	8	лестничная клетка	13,4			13,4
	9	кабинет	10,1		10,1	
	10	коридор	13,5		13,5	
	11	столовая	47,1		47,1	
	12	электрощитовая	6,7			6,7
	13	коридор	7,7		7,7	
	14	кабинет	16,5		16,5	
	15	коридор	5		5	
	16	кабинет	21,8		21,8	
		Итого:	1580,2	1229,5	265,8	84,9
		Доля произв.-скл. и админ. помещений в здании		0,82	0,18	

Таблица. Определение стоимости административных помещений здания Гаража

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_343.9_m_540831404	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_zdanie_svobodnogo_naznacheniya_720_m_768705065	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_ofis_1416738
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316	г. Вологда, ул. Клубова, д. 26	г. Вологда, ул. Трактористов, д. 20а
Общая площадь здания, кв.м.	1580,2	349,3	720	835
Доля админ. помещений в здании	0,18			
Часть здания, относимая к админ. использованию	284,4			
Этаж	1 и 2	2	1	1 и 2
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	административное	административное	административное	административное
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения, руб.		7100000	7500000	21000000
Цена предложения, руб. за кв.м.		20326	10417	25150
Скидки на цены офисно-торговых объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-12	-12	-12
Скорректированная цена		17887	9167	22132
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Советский пр-т, 1316	г. Вологда, ул. Клубова, д. 26	г. Вологда, ул. Трактористов, д. 20а
Корректировка, %		-10	0	-15
Скорректированная цена		16098	9167	18812
Общая площадь здания, кв.м.	1580,2	349,3	720	835
<i>1 вариант расчета поправки</i>				
Базовая площадь, кв.м.	871			
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	0,9191	1,1560	1,0289	1,0063
Корректировка на площадь, коэф.		0,795	0,893	0,913
Корректировка, %		-20,5	-10,7	-8,7
<i>2 вариант расчета поправки</i>	0,874	0,928	0,902	0,896
функция = поправка (площадь)		-0,054	-0,028	-0,022
Корректировка, %		-5,4	-2,8	-2,2
Корректировка (среднее вариантов)		-13,0	-6,8	-5,5
Скорректированная цена		14005	8544	17777
Этаж	1 и 2	2	1	1 и 2
площадь общая, м2	696,7			
площадь мансарды, м2	0			
доля помещений 2 этажа	0,000			
Корректировка (мансарда/1-2 этаж)		-25	-25	-25
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена		14054	8562	17796
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена		14054	8562	17796
Состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		0	20	0
Скорректированная цена		14054	10274	17796
Назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка		0	0	0
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0	0	5
Скорректированная цена		0	0	0
Благоустройства	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		14054	10274	17796
Общее отклонение ставки		-3833,0000	1107,0000	-4336,0000
Отклонение от нормы		3733,0000	1007,0000	4236,0000
Доля отклонения в общем объёме отклонений	1,000	0,416	0,112	0,472
Уд.вес объекта	1,00	0,450	0,100	0,450
Удельная цена объекта оценки, рублей за м2	15 360			
Стоимость административной части здания, руб.	4 368 384			

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таблица. Определение стоимости производственно-складских помещений здания Гаража

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_950_m_788586503	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_ceh_pod_proizvodstvo_pod_sklad_13721864	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_1_turundaevskaya_d_1_3824713	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_turundaevskaya_d_12507443	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_1_turundaevskaya_13762299
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Общая площадь здания (либо помещения аналогов), кв.м.	1580,2	950	271	508,6	980	1170
Доля пр.-скл. помещений в здании	0,82	-	-	-	-	-
Часть здания, относимая к пр.-скл. использованию	1295,8	-	-	-	-	-
Этаж	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	имеется, 2 тонны и 4 тонны	нет	имеется	нет	нет	нет
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройство	газовое отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Цена предложения производственно-складской недвижимости, руб.		5700000	3500000	5200000	5000000	3200000
Цена предложения, руб. за кв.м.		6000	12915	10224	5102	2735
Скидки на цены производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена		5100	10978	8690	4337	2325
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка, %		0	-5	0	0	0
Скорректированная цена		5100	10429	8690	4337	2325
Площадь, кв.м.	1580,2	950	271	508,6	980	1170
1 вариант расчета поправки						
Базовая площадь, кв.м.	910					
Ks (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	0,9251	0,9937	1,2162	1,0934	0,9892	0,9644
Корректировка на площадь, коэф.		0,931	0,761	0,846	0,935	0,959
Корректировка, %		-6,9	-23,9	-15,4	-6,5	-4,1
2 вариант расчета поправки	0,881	0,897	0,939	0,918	0,896	0,891
функция = поправка (площадь)		-0,016	-0,058	-0,037	-0,015	-0,010
Корректировка, %		-1,6	-5,8	-3,7	-1,5	-1,0
Корректировка (среднее вариантов)		-4,3	-14,9	-9,6	-4,0	-2,6
Скорректированная цена		4881	8875	7856	4164	2265
Этаж	1	1	1	1	1	1
площадь общая, м2	1580,2					
площадь пр.-скл. 2 этажа, м2	0					
доля помещений 2 этажа	0,000					
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		4881	8875	7856	4164	2265
Материал стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена		4881	8875	7856	4164	2265
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		17,5	0,00	0	17,5	0
Скорректированная цена		5735	8875	7856	4893	2265
Назначение	производстве	производстве	производстве	производстве	производстве	производстве

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		нно-складское	нно-складское	нно-складское	нно-складское	нно-складское	нно-складское
Корректировка			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			5735	8875	7856	4893	2265
Наличие кран-балки		имеется, 2 тонны и 4 тонны	нет	имеется	нет	нет	нет
Корректировка			5	0	5	5	5
Скорректированная цена			6022	8875	8249	5138	2378
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			6022	8875	8249	5138	2378
Благоустройства		газовое отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
центральное отопление 32	32	32	нет	32	32	32	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	10	нет	нет	нет	нет	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	10	нет	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	6	нет	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24	24	24
<i>всего благоустройств</i>	<i>100</i>	82	24	56	56	56	24
<i>Благоустройства, % в стоимости здания: 16 по сб. 19 т. 66 УПВС</i>	<i>16 %</i>	0,1312	0,0384	0,0896	0,0896	0,0896	0,0384
Корректировка путем прямого приведения			9,28	4,16	4,16	4,16	9,28
Скорректированная цена			6581	9244	8592	5352	2599
Общее отклонение ставки			1481	-1734	-98	1015	274
Отклонение от нормы			1381	1634	2	915	174
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,734	0,336	0,398	0,000	0,223	0,042
Уд.вес объекта		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.		6 474					
Стоимость производственно-складской части здания,		8 389 009					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
руб.						
Стоимость административной части здания, руб.	4 358 999					
Стоимость здания (административной и производственно-складской частей), руб.	12 748 008					

Комментарии:

1. По данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. скидка на цены производственно-складских объектов составляет 15 процентов.

2. Корректировка на местоположение объектов. Привлекательность местоположения объекта оценки и аналогов 1, 3-5 аналогичная, поэтому корректировка не требуется. Между тем, аналог 2, расположенный на ул. Челюскинцев, д. 147 имеет более выгодное местоположение, так как расположен рядом с трассой. Корректировка была установлена по результатам опроса экспертов-оценщиков.

Таблица. Результат опроса экспертов-оценщиков

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Поправка на незначительно более выгодное местоположение производственно-складского здания, %
1	ООО «Промышленная экспертиза» начальник отдела оценки собственности Угарова Татьяна Васильевна	(8202) 59-68-86	5
2	Оценщик I категории Макаренко Дмитрий Александрович (стаж в оценке св. 10 лет).	8 911 523 4156	5
3	Оценщик I категории Гасов Александр Павлович (стаж в оценке св. 10 лет)	8 921 120 1149	5
Среднее значение по выборке (округленно)			5

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

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

K_s - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;

\ln - функция натурального логарифма по основанию e ;

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

S_i - площадь исследуемого объекта, кв.м;

В качестве базовой площади для объекта оценки и аналогов для целей реализации

данной методики принята среднеарифметическая площадь зданий. Величина корректировки на площадь аналога получена как соотношение значений K_s объекта оценки и соответствующего аналога.

Вторая методика опирается на анализ рынка производственно-складской недвижимости агентством «Паритет», согласно которому, при прочих равных условиях, большие по площади объекты могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

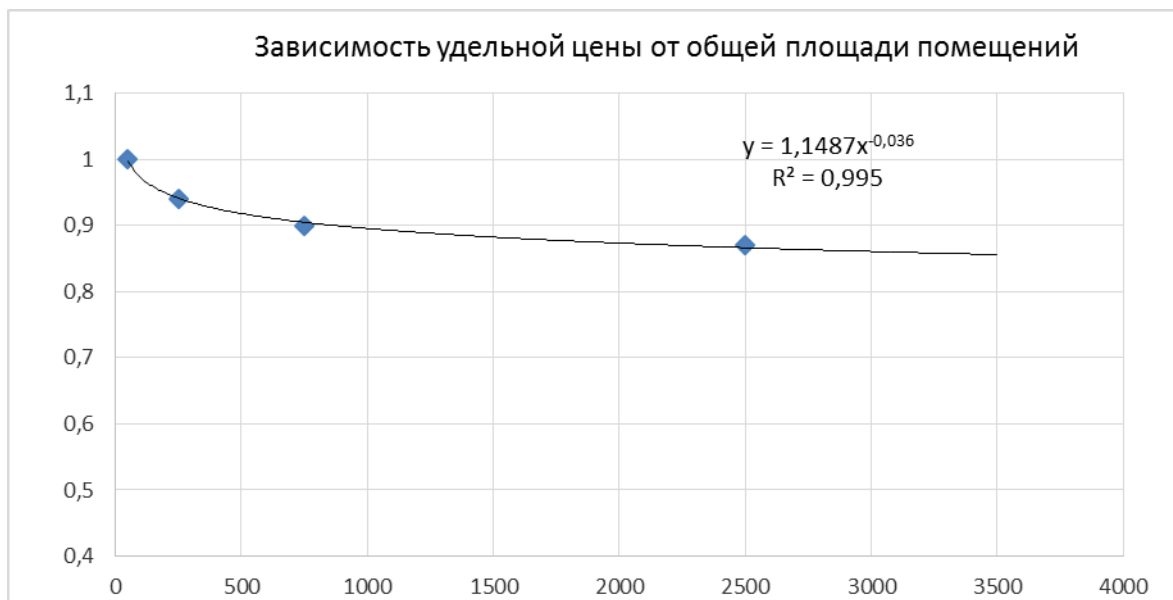


Диаграмма 6

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.
 X – площадь объекта, м.кв.

$$y = 1,1487x^{-0,036}$$

В итоге величина корректировки на площадь получена как среднее значение указанных методик.

4. Корректировка на этаж не потребовалась, оцениваемые помещения и аналоги имеют одну этажность.

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

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

Группа Поправочные коэффициенты
капиталь- -----
ности по
сборнику I II III IV V

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

6. Корректировка на состояние производственных объектов устанавливается на основании аналитического исследования экспертов-оценщиков компании Паритет, Вологодская область, источник информации: <http://paritet35.ru/market-analysis.html> и http://paritet35.ru/images/analiz_prom_2011-2015.doc.
 Корректировки (интервальные значения) для производственно-складских объектов:

№	Показатели	Продажа					Аренда				
		2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
1	Материал стен										
	Сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон	0,79-0,84	0,79-0,83	0,80-0,85	0,81-0,85	0,81-0,87	0,85-0,91	0,85-0,9	0,86-0,88	0,87-0,9	0,79-0,84
	Дерево/кирпич, бетон	0,65-0,7	0,68-0,72	0,67-0,7	0,69-0,73	0,68-0,72	0,73-0,77	0,71-0,75	0,73-0,77	0,74-0,78	0,74-0,77
2	Физическое состояние здания										
	удовлетворительное/хорошее	0,75-0,79	0,77-0,8	0,78-0,8	0,79-0,81	0,77-0,8	0,77-0,8	0,78-0,82	0,8-0,82	0,79-0,82	0,82-0,83
	требует капитального ремонта (неудовлетворительное)/удовлетворительное	0,72-0,75	0,74-0,78	0,73-0,77	0,72-0,76	0,71-0,75	0,71-0,75	0,7-0,74	0,7-0,75	0,72-0,76	0,71-0,74
3	Наличие отопления										
	Неотапливаемый объект/отапливаемый объект	0,7-0,74	0,7-0,75	0,71-0,74	0,73-0,75	0,72-0,77	0,73-0,76	0,73-0,77	0,71-0,75	0,72-0,75	0,67-0,68
4	Наличие железнодорожной ветки										
	Объект оборудованные железнодорожной веткой/объект без железнодорожной ветки	1,1-1,14	1,11-1,15	1,1-1,15	1,13-1,16	1,12-1,16	1,12-1,14	1,12-1,14	1,1-1,15	1,12-1,16	1,11-1,15
5	Этаж расположения										
	Подвальный этаж/1 этаж	0,72-0,76	0,71-0,75	0,73-0,75	0,74-0,77	0,73-0,77	0,72-0,77	0,73-0,77	0,72-0,76	0,74-0,77	0,73-0,76
	Цокольный этаж/1 этаж	0,82-0,84	0,82-0,85	0,83-0,87	0,83-0,85	0,82-0,85	0,82-0,84	0,82-0,86	0,83-0,85	0,83-0,86	0,82-0,85
	2 этаж и выше/1 этаж	0,82-0,86	0,81-0,84	0,82-0,85	0,84-0,86	0,83-0,86	0,82-0,86	0,81-0,85	0,83-0,85	0,84-0,86	0,84-0,85

Основу исследования корректировок составили производственно-складские объекты, расположенные в г. Вологда и Вологодском районе. Релизован принцип выявления отличия по данному признаку при допущении равенства всех прочих характеристик.

7. Корректировка на назначение не требуется, так как все объекты имеют производственно-складское назначение.

8. Корректировка на наличие кран-балки. Помещения объекта оценки имеют две кран-балки: грузоподъемностью 2 и 4 тонны. Аналог 2 также имеет ГПМ, поэтому корректировка не требуется. Между тем, аналоги 1, 3-5 не имеют кран-балок и других ГПМ, поэтому в их стоимость внесена повышающая корректировка на основании опроса

экспертов-оценщиков. Корректировка была установлена по результатам опроса экспертов-оценщиков.

Таблица. Результат опроса экспертов-оценщиков

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Поправка на наличие кран-балки или другого ГПМ, %
1	ООО «Промышленная экспертиза» начальник отдела оценки собственности Угарова Татьяна Васильевна	(8202) 59-68-86	5
2	Оценщик I категории Макаренко Дмитрий Александрович (стаж в оценке св. 10 лет).	8 911 523 4156	5
3	Оценщик I категории Гасов Александр Павлович (стаж в оценке св. 10 лет)	8 921 120 1149	5
Среднее значение по выборке (округленно)			5

9. Корректировка на состояние подъездных путей не требуется, так как все объекты имеют хорошее состояние подъездных путей.

10. Корректировка на наличие благоустройств. Данная поправка внесена в стоимость всех аналогов. Величина поправки зависела от того, на какой объем благоустройств аналоги превосходят или уступают объекту оценки. Расчет представлен в таблице. Согласно консультациям УПСВС «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» в таблице указана структура благоустройств здания, являющегося производственно-складским. Согласно сб. 16 т. 19, примененному в затратном подходе при оценке здания, благоустройства составляют 16% от стоимости здания. Для целей расчета поправок оценщиком учтено, что удельный вес благоустройств у аналогов выше, поправка произведена путем прямого приведения объема благоустройств объекта аналога к объему благоустройств оцениваемого здания.

11. Далее с учетом общего отклонения цен аналогов в процессе внесения корректировок определен удельный вес цены каждого аналога. С учетом удельных весов аналогов и их скорректированной стоимости определена стоимость производственно-складской части здания Гаража.

Совокупная стоимость всех частей здания Гаража составила:

Здание Гаража	Стоимость, руб. с НДС
Стоимость производственно-складской части здания, руб.	8 389 009
Стоимость административной части здания, руб.	4 358 999
Стоимость здания (административной и производственно-складской частей), руб.	12 748 008

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости – здание Гаража площадью 1 580 кв.м., с учетом прав на земельный участок, на котором расположено здание, в рамках сравнительного подхода, составила 12 748 008 рублей. Расчет выполнен с НДС.

Таблица. Определение стоимости склада, общая площадь 530,9 кв.м., лит. Д

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_950_m_788586503	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_cep_pod_proizvodstvo_pod_sklad_13721864	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljn_okombinat_ul_turundaevskaya_d_1_3824713	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_trundaevskaya_ul_turundaevskaya_d_12507443	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljn_okombinat_ul_turundaevskaya_d_13762299
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Площадь, кв.м.	530,9	950	271	508,6	980	1170
Этаж	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	нет	имеется	нет	нет	нет
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Цена предложения производственно-складской недвижимости, руб.		5700000	3500000	5200000	5000000	3200000
Цена предложения, руб. за кв.м.		6000	12915	10224	5102	2735
Скидки на цены производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена		5100	10978	8690	4337	2325
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Корректировка, %		0	-5	0	0	0
Скорректированная цена		5100	10429	8690	4337	2325
Площадь, кв.м.	530,9	950	271	508,6	980	1170
<i>1 вариант расчета поправки</i>						
Базовая площадь, кв.м.	735					
Ks (коэффициент влияния)	1,0518	0,9626	1,1781	1,0591	0,9582	0,9342

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
размера площади на его стоимость)						
Корректировка на площадь, коэф.		1,093	0,893	0,993	1,098	1,126
Корректировка, %		9,3	-10,7	-0,7	9,8	12,6
2 вариант расчета поправки	0,916	0,897	0,939	0,918	0,896	0,891
функция = поправка (площадь)		0,019	-0,023	-0,002	0,020	0,025
Корректировка, %		1,9	-2,3	-0,2	2,0	2,5
Корректировка (среднее вариантов)		5,6	-6,5	-0,5	5,9	7,6
Скорректированная цена		5386	9751	8647	4593	2502
Этаж	1	1	1	1	1	1
площадь общая, м2	530,9					
площадь пр.-скл. 2 этажа, м2	0					
доля помещений 2 этажа	0,000					
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		5386	9751	8647	4593	2502
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена		4578	8288	7350	3904	2127
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		17,5	0,00	0	17,5	0
Скорректированная цена		5379	8288	7350	4587	2127
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		5379	8288	7350	4587	2127
Наличие кран-балки	нет	нет	имеется	нет	нет	нет
Корректировка		0	-5	0	0	0
Скорректиров		5379	7874	7350	4587	2127

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
анная цена							
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			5379	7874	7350	4587	2127
Благоустройства		электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
центральное отопление 32	32	нет	нет	32	32	нет	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24	24	24
всего благоустройств	100	24	24	56	56	24	24
Благоустройства, % в стоимости здания: 16 по сб. 19 т. 66 УПВС	16%	0,0384	0,0384	0,0896	0,0896	0,0384	0,0384
Корректировка путем прямого приведения			0,00	-5,12	-5,12	0,00	0,00
Скорректированная цена			5379	7471	6974	4587	2127
Общее отклонение ставки			279	-3507	-1716	250	-198
Отклонение от нормы			179	3407	1616	150	98
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,955	0,033	0,625	0,297	0,028	0,018
Уд.вес объекта		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.		5 308					
Стоимость здания, руб.		2 818 017					

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таблица. Определение стоимости склада, общая площадь 302,1 кв.м., лит. Д1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/skladskoe_pomeschenie_950_m_788586503	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_ceh_pod_proizvodstvo_pod_sklad_13721864	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljn_okombinat_ul_turundaevskaya_d_1_3824713	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_trundaevskaya_ul_turundaevskaya_d_12507443	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljn_okombinat_ul_turundaevskaya_13762299
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Площадь, кв.м.	302,1	950	271	508,6	980	1170
Этаж	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	нет	имеется	нет	нет	нет
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Цена предложения производственно-складской недвижимости, руб.		5700000	3500000	5200000	5000000	3200000
Цена предложения, руб. за кв.м.		6000	12915	10224	5102	2735
Скидки на цены производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена		5100	10978	8690	4337	2325
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Корректировка, %		0	-5	0	0	0
Скорректированная цена		5100	10429	8690	4337	2325
Площадь, кв.м.	302,1	950	271	508,6	980	1170
<i>1 вариант расчета поправки</i>						
Базовая площадь, кв.м.	697					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Кс (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)	1,1464	0,9548	1,1686	1,0506	0,9505	0,9267
Корректировка на площадь, коэф.		1,201	0,981	1,091	1,206	1,237
Корректировка, %		20,1	-1,9	9,1	20,6	23,7
2 вариант расчета поправки	0,935	0,897	0,939	0,918	0,896	0,891
функция = поправка (площадь)		0,038	-0,004	0,017	0,039	0,044
Корректировка, %		3,8	-0,4	1,7	3,9	4,4
Корректировка (среднее вариантов)		12,0	-1,2	5,4	12,3	14,1
Скорректированная цена		5712	10304	9159	4870	2653
Этаж	1	1	1	1	1	1
площадь общая, м2	302,1					
площадь пр.-скл. 2 этажа, м2	0					
доля помещений 2 этажа	0,000					
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500	-15,500	-15,500
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		5712	10304	9159	4870	2653
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка (сендвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена		4855	8758	7785	4140	2255
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		17,5	0,00	0	17,5	0
Скорректированная цена		5705	8758	7785	4865	2255
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		5705	8758	7785	4865	2255
Наличие	нет	нет	имеется	нет	нет	нет

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
кран-балки							
Корректировка			0	-5	0	0	0
Скорректированная цена			5705	8320	7785	4865	2255
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			5705	8320	7785	4865	2255
Благоустройства		электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
центральное отопление 32	32	нет	нет	32	32	нет	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24	24	24
<i>всего благоустройств</i>	100	24	24	56	56	24	24
<i>Благоустройства, % в стоимости здания: 16 по сб. 19 т. 66 УПВС</i>	16%	0,0384	0,0384	0,0896	0,0896	0,0384	0,0384
Корректировка путем прямого приведения			0,00	-5,12	-5,12	0,00	0,00
Скорректированная цена			5705	7894	7386	4865	2255
Общее отклонение ставки			605	-3084	-1304	528	-70
Отклонение от нормы			505	2984	1204	428	30
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,911	0,098	0,579	0,234	0,083	0,006
Уд.вес объекта		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.		5 621					
Стоимость здания, руб.		1 698 104					

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Таблица. Определение стоимости склада, общая площадь 270,7 кв.м., лит. Е

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Технический паспорт здания	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_950_m2_788586503	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_ceil_pod_proizvodstvo_pod_sklad_13721864	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljnokombinat_ul_turundaevskaya_d_1_3824713	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_turundaevskaya_ul_12507443	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_sklad_ljnokombinat_ul_turundaevskaya_13762299
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Площадь, кв.м.	270,7	950	271	508,6	980	1170
Этаж	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние	отличное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие кран-балки	нет	нет	имеется	нет	нет	нет
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройства	отопление и электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Цена предложения производственно-складской недвижимости, руб.		5700000	3500000	5200000	5000000	3200000
Цена предложения, руб. за кв.м.		6000	12915	10224	5102	2735
Скидки на цены производственных объектов, справочник Лейфера Л.А., %		-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена		5100	10978	8690	4337	2325
Адрес	г. Вологда, ул. Луначарского, д. 9	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, Чернышевского, 147	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская, 128	г. Вологда, ул. Турундаевская
Корректировка, %		0	-5	0	0	0
Скорректированная цена		5100	10429	8690	4337	2325
Площадь, кв.м.	270,7	950	271	508,6	980	1170
<i>1 вариант расчета поправки</i>						
Базовая площадь, кв.м.	692					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Кs (коэффициент влияния размера площади на его стоимость)		1,1676	0,9538	1,1673	1,0494	0,9495	0,9257
Корректировка на площадь, коэф.			1,224	1,000	1,113	1,230	1,261
Корректировка, %			22,4	0,0	11,3	23,0	26,1
2 вариант расчета поправки							
	0,939	0,897	0,939	0,918	0,896	0,891	
функция = поправка (площадь)		0,042	0,000	0,021	0,043	0,048	
Корректировка, %		4,2	0,0	2,1	4,3	4,8	
Корректировка (среднее вариантов)		13,3	0,0	6,7	13,7	15,5	
Скорректированная цена		5778	10429	9272	4931	2685	
Этаж	1	1	1	1	1	1	
площадь общая, м2	270,7						
площадь пр.-скл. 2 этажа, м2	0						
доля помещений 2 этажа	0,000						
Корректировка (2 этаж и выше/1 этаж)		-15,500	-15,500	-15,500	-15,500	-15,500	
Корректировка, % (на долю помещений 2 этажа)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена		5778	10429	9272	4931	2685	
Материал стен здания	Металлокаркас, обшит ЦСП	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	
Корректировка (сэндвич-панели, профлист/кирпич, бетон)		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	
Скорректированная цена		4911	8865	7881	4191	2282	
Состояние	отличное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	
Корректировка		20,0	10,00	10	20,0	10	
Скорректированная цена		5893	9752	8669	5029	2510	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	
Корректировка		0	0	0	0	0	
Скорректированная цена		5893	9752	8669	5029	2510	

Показатель		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие кран-балки		нет	нет	имеется	нет	нет	нет
Корректировка			0	-5	0	0	0
Скорректированная цена			5893	9264	8669	5029	2510
Состояние подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			5893	9264	8669	5029	2510
Благоустройства		отопление и электроснабжение	электроснабжение	отопление, электроснабжение	отопление, электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
центральное отопление 32	32	32	нет	32	32	32	нет
вентиляция 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
водопровод 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
горячее водоснабжение 8	8	нет	нет	нет	нет	нет	нет
канализация 10	10	нет	нет	нет	нет	нет	нет
газоснабжение 6	6	нет	нет	нет	нет	нет	нет
электрооснабжение 24	24	24	24	24	24	24	24
<i>всего благоустройств</i>	<i>100</i>	56	24	56	56	56	24
<i>Благоустройства, % в стоимости здания: 16 по сб. 19 т. 66 УПВС</i>	<i>16%</i>	0,0896	0,0384	0,0896	0,0896	0,0896	0,0384
Корректировка путем прямого приведения			5,12	0,00	0,00	0,00	5,12
Скорректированная цена			6195	9264	8669	5029	2639
Общее отклонение ставки			1095	-1714	-21	692	314
Отклонение от нормы			995	1614	79	592	214
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,770	0,285	0,462	0,023	0,169	0,061
Уд.вес объекта		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.		6 359					
Стоимость здания, руб.		1 721 381					

Корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

Согласование стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов в оценке

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

Определение весов подходов земельных участков

Ранее по тексту отчета оценщик обосновал отказ от применения в оценке земельных участков методов затратного и доходного подходов, расчет стоимости участков выполнен методом сравнительного подхода. По этой причине согласование подходов в оценке земельных участков не требуется, а вес сравнительного подхода составляет 100 процентов (единицу).

Определение весов подходов зданий

Оценка стоимости зданий выполнена методами затратного, доходного и сравнительного подходов. В связи с текущим финансово-экономическим кризисом ставки на производственные здания снижены так как более чувствительно реагируют на текущую ситуацию (учитывается доходным подходом), спрос на покупку производственных зданий крайне низок (учитывается сравнительным подходом). Поэтому методы затратного подхода на дату оценки в меньшей степени отражают реальную рыночную ситуацию. В большей степени реальную рыночную ситуацию отражают методы доходного и сравнительного подходов. Причем доходный подход более быстро и гибко реагирует на изменение экономических условий рынка. По этой причине оценщик присваивает затратному подходу вес 0,2. Доходному подходу присвоен вес 0,6 как подходу, в наибольшей степени отражающему текущие экономические изменения, следовательно, сравнительному подходу присвоен вес 0,2 ($1-0,2-0,6=0,2$).

Результат согласования подходов в оценке объектов оценки

Наименование объекта	Здание административное		Здание гаража	Склад	Склад	Склад
	Б	б				
Литера						
Стоимость единого объекта недвижимости затратным подходом, руб. с НДС	7 318 693		12 742 339	2 891 633	2 332 216	3 324 844
удельный вес	0,2		0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, руб. с НДС	5 364 027		7 116 928	1 441 071	841 181	797 233
удельный вес	0,6		0,6	0,6	0,6	0,6
Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС	11 327 645		12 748 008	2 818 017	1 698 104	1 721 381
удельный вес	0,20		0,2	0,2	0,2	0,2
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб. с НДС	6 947 684		9 368 226	2 006 573	1 310 773	1 487 585
Стоимость части земельного участка, используемой для эксплуатации здания, руб. (НДС не облагается)	458 145		1 947 115	687 217	381 787	343 609
Стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	6 489 539		7 421 111	1 319 356	928 986	1 143 976
Стоимость земельного участка, руб.			3 817 873			

Оценщик



Шевель Александр Леонидович