



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00; e-mail: buro_ocenki@mail.ru

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845

О Т Ч Е Т №01/1328-02

об оценке рыночной стоимости

**здания центральной диспетчерской, площадью 417,6 м² и
земельного участка, кадастровый № 35:24:0401014:97,
площадью 353 м² расположенных по адресу: Вологодская
область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97**

ЗАКАЗЧИК: **Временный управляющий ОАО «Вологдаэлектротранс»
Калачев Алексей Игоревич**

г. Вологда
14.06.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	11
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	13
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
9.2.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9.3.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	20
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	20
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	26
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	29
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	32
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	33
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ.....	35
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	35
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	36
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	37
15.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	39
16.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	54
17.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	60
18.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	72
19.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	75
20.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	76
21.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	76
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ССЫЛКИ.....	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА, ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	83

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/1328 возмездного оказания оценочных услуг нами произведено определение рыночной стоимости здания центральной диспетчерской, площадью 417,6 м² и земельного участка, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м² расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов имущества для принятия управленческих решений.

Дата оценки: 04.06.2016 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

Оценщики являются членами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.; свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.), являлись членами Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №S791R/776/00008/6 сроком действия с 17.03.2016 г. по 16.03.2017 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00015/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина М.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00016/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.).

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:

9 982 900 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот) руб., в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, (округленно, без НДС) руб.
1.	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ²	9 544 200
2.	земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м ²	438 700

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

М.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Объекты оценки и местоположение объектов оценки	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97		
Балансовая стоимость, руб.	Наименование	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ²	2 164 344,00	1 854 121,36
	земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м ²	62,83	62,83
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной стоимости здания центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельного участка, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97, для принятия управленческих решений		
Имущественные права	право собственности		
Собственник имущества	ОАО «Вологдаэлектротранс»		

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Величина рыночной стоимости здания, рассчитанная с применением затратного подхода (округленно, без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости здания, рассчитанная с применением сравнительного подхода (округленно, без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости здания, рассчитанная с применением доходного подхода (округленно, без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
	Вес подхода	0,00	1,00	0,00	1,00
1.	земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м ²	не применялся	438 700	не применялся	438 700
	Вес подхода	0,09	0,50	0,41	1,00
	Учет земельного участка	с учетом	с учетом	с учетом	без учета
2.	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ²	6 107 200	11 078 600	8 643 700	9 544 200

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно, без НДС)	9 982 900 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот) руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №01/1328 возмездного оказания оценочных услуг
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. Отчет не может использоваться в иных целях.
Порядковый номер отчета	01/1328-02
Дата составления отчета	14.06.2016 г.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №299 – ФСО № 3, №298 – ФСО № 2, №297 – ФСО № 1; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7; правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Объект оценки – здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97. Характеристика объекта и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 2. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	право собственности
Собственники имущества	ОАО «Вологдаэлектротранс»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав не зарегистрированы.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объекты, сведения об обременении Объектов правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	— Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м ² серия 35-СК №428762 от 25.08.2008 г.; — Кадастровый паспорт земельного участка от 29.04.2013 г. №3500/301/2013-72944; — Технический паспорт на здание центральной диспетчерской инв.№9696 от 31.03.2008 г.
Цель оценки	определение рыночной стоимости здания центральной диспетчерской, площадью 417,6 м ² и земельного участка, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м ² расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97, для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки без НДС. Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть

	<p>использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	общий осмотр объектов оценки
Дата оценки	04.06.2016 г.
Дата осмотра	04.06.2016 г.
Период проведения оценки	04.06.2016 г. – 14.06.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания</p>

	<p>возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости движимого имущества.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества без НДС.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не привлекались, за исключением экспертов, участвующих в опросе для определения величины корректировки на техническое состояние, уровень отделки и наличие инженерных коммуникаций (п.16 сравнительный подход, п.17 доходный подход).
Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №01/1328 возмездного оказания оценочных услуг
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none">а) заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;в) проведение осмотра объекта;г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;е) составление отчета об оценке.
Требования к проведению оценки	<p>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Временный управляющий ОАО «Вологдаэлектротранс» Калачев Алексей Игоревич
Реквизиты	ИНН 352501559114, ОГРНИП 304352529600113 от 22.10.2004 г.,
Сведения об Оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной деятельности Место нахождение	<p>Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г.</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.). Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис серии №S791R/776/00015/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.) Стаж работы в оценочной деятельности 10 лет. Оценщик I категории.</p> <p>Роголин Михаил Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №760788 выдан 04.10.2006 г., повышение квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», удостоверение о краткосрочном повышении квалификации №1021 выдано 17.04.2009 г., повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», свидетельство о повышении квалификации №15231 выдано 18.06.2010 г., повышение квалификации в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», свидетельство о повышении квалификации №435 выдано 30.05.2013г., повышение квалификации по программе «Автотехническая экспертиза» в ФГОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», свидетельство о повышении квалификации №180000020841 выдано 2014 г.,</p>

	<p>профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2082 выдан 06.03.2015 г.;</p> <p>кадастровый инженер, квалификационный аттестат кадастрового инженера №ВО 0703 от 27.07.2015 г.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогulina М.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис серии №S791R/776/00016/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.)</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.).</p> <p>Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Оценщик I категории.</p> <p>Местонахождение: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80</p>
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение, контактные телефоны	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00, 21-56-41
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №S791R/776/00008/6 сроком действия с 17.03.2016 г. по 16.03.2017 г.).

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none">– рыночная стоимость;– инвестиционная стоимость;– ликвидационная стоимость;– кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.
Рыночная стоимость	В соответствии со ст. 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none">— одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение;— стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;— Объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов;— цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Ликвидационная стоимость	<ul style="list-style-type: none">— это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.— К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Итоговая стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Переоценка объектов основных средств	Переоценка объектов основных средств производится с целью определения текущей (восстановительной) стоимости объектов основных средств путем приведения первоначальной стоимости объектов основных средств в соответствие с их рыночными ценами и условиями воспроизводства на дату переоценки.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным

	<p>экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>" собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p>
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
<p>Допущения к ис-</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для

<p>точникам информации, использованной в отчете</p>	<p>определения стоимости объекта оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none">– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;– Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299 и Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none">– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299, от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно:– Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297).– Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298).– Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299).– Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611).– Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемых Объектов в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> — Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м² серия 35-СК №428762 от 25.08.2008 г.; — Кадастровый паспорт земельного участка от 29.04.2013 г. №3500/301/2013-72944; — Технический паспорт на здание центральной диспетчерской инв.№9696 от 31.03.2008 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.

9.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Здание центральной диспетчерской
Адрес	Вологодская область, г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 23а
Общая характеристика	2-этажное нежилое здание
Назначение	центральная диспетчерская
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ОАО «Вологдаэлектротранс» Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97 ИНН 3525006784, КПП 352501001, ОГРН 1023500870030 от 24.07.2002 г.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. 9.1. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Ограничения (обременения) права	нет данных
Площадь участка застроенная, м ²	259,8
Общая площадь, м ²	417,6
Строительный объем, м ³	1698
Этаж	1, 2
Год постройки	1980
Группа капитальности	I
Износ на 2008 г., %	25
Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера 3 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундаменты	ж/б блоки	небольшие трещины
Стены	ж/б панели	трещины в швах
Перегородки	гипсолитовые	трещины в швах
Перекрытия	железобетонные плиты	мелкие трещины в швах
Крыша	рулонная по ж/б плитам	небольшое повреждение верхнего слоя
Полы	линолеум, плитка, бетонные	частичная замена покрытия пола, местами трещины, стертость
Проемы оконные	двухстворные переплеты	частичная замена дверей, трещины, ослабление креплений
Проемы дверные	простые	
Внутренняя отделка	оклеено, побелено, окрашено, подвесной потолок, стеновые панели	местами косметический ремонт 2007 г., стертость и трещины местами
Внутренние сан.-техн. и электр. устройства	электроосвещение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация	ослабление креплений, местами появление ржавчины

Наименование	земельный участок
Кадастровый номер исходного земельного участка	35:24:0401014:0097
Местоположение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания здания административного назначения, зданий и сооружений троллейбусного депо
Площадь, м ²	353
Кадастровая стоимость, руб. (источник информации: https://rosreestr.ru/site/)	9 696,91
Вид права	собственность
Собственник	ОАО «Вологдаэлектротранс» Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97 ИНН 3525006784, КПП 352501001, ОГРН 1023500870030 от 24.07.2002 г.
Ограничения (обременения) права	нет данных
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. 9.1. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Транспортная доступность	хорошая

9.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание и анализ г. Вологда	<p>Муниципальное образование «Город Вологда» является административным, промышленным и культурным центром Вологодской области.</p> <p>Город находится на небольшом удалении от стратегически важных для страны городов (северо-восточнее Москвы на 460 км и юго-восточнее Санкт-Петербурга на 650 км), стоит на пересечении многих крупных федеральных автомобильных дорог (Москва – Архангельск, Вологда – Новая Ладога, Вологда – Медвежьегорск) и железнодорожных магистралей (Москва – Архангельск – Мурманск/Воркута, Санкт-Петербург – Екатеринбург, Архангельск – Новороссийск). За столь удобное территориальное положение Вологда получила название «Ворота Севера».</p> <p>По состоянию на 1 апреля 2015 года в городе Вологде зарегистрировано 29 817 хозяйствующих субъектов, из них: 21 126 юридических лиц и 8 691 индивидуальный предприниматель.</p> <p>Индекс физического объема (ИФО) промышленного производства в январе-марте 2015 года по городу Вологде составил 162,6% (в Вологодской области – 103,2%), что на 70,7 процентных пунктов выше соответствующего уровня 2013 года (91,9%).</p> <p>В рейтинге территорий Вологодской области по ИФО промышленного производства в отчетном периоде город Вологда поднялся на 1 место.</p> <p>Крупными и средними предприятиями города Вологды за 1 квартал 2015 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 12,3 млрд. руб., что выше аналогичного результата 2014 года на 12,1%.</p> <p>Причем наибольший объем отгрузки в исследуемом периоде пришелся на март – 4,54 млрд. руб. (36,8% от общего объема). В структуре отгруженной продукции удельные веса распределились следующим образом: обрабатывающие производства – 60,9%, производство энергоносителей – 39,1%.</p> <p>По итогам 1 квартала 2015 года объём работ, выполненных в строительном комплексе, составил 1 351,9 млн. руб., что больше на 42,7% относительно аналогичного результата 2014 года. При этом 48,1%, или 650,6 млн. руб. объема работ приходится на март.</p> <p>За январь февраль 2015 года крупными и средними предприятиями и организациями города получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 489,3 млн. руб., в то время как за аналогичный период прошлого года был получен отрицательный сальдированный финансовый результат -289,3 млн. руб. Сумма прибыли предприятий выше суммы убытка в 2,2 раза.</p> <p>Доходная часть городского бюджета по состоянию на 1 апреля 2015 года исполнена на 22,1 % к годовым назначениям и составила 1,5 млрд. руб., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">-налоговые доходы – 425,0 млн. руб., снижение на 1,9% к аналогичному уровню 2014 года;-неналоговые доходы – 251,7 млн. руб., рост на 40,8%;-безвозмездные поступления – 782,9 млн. руб., рост на 5,8%. <p>В 1 квартале 2015 года родилось 1 162 ребенка, что превышает результат прошлого года на 8,2%. Умерло 957 человек, что на 31 случай больше аналогичного уровня 2014 года. Таким образом, естественный прирост населения составил 205 человек.</p> <p>Общая среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях города Вологды по итогам 2 месяцев 2015 года составила 93 068 человек, снижение к результату 2 месяцев 2014 года составило 2,5% (2 386 человек).</p> <p>Среднемесячная заработная плата по итогам января февраля 2015 года, начисленная работникам крупных и средних организаций города Вологды, составила 29 313 руб., что выше соответствующего уровня оплаты труда 2014 года на 3,9 %, или на 1 100 руб.</p> <p>Потребительский рынок города – это одна из наиболее активно развивающихся сфер жизнедеятельности города, основанная на обеспечении населения основными социально значимыми продуктами питания, товарами и на предоставлении высококачественных работ и услуг населению.</p> <p>Функционирование потребительского рынка – сложный механизм взаимодействия социальных, экономических, правовых, административных, политических и других элементов. Общий оборот потребительского сектора экономики города Вологды по итогам 1 квартала 2015 года составил 18,4 млрд. руб., что превышает на 7,0% аналогичный результат 2014 года (в действующих ценах). Рост объемов рынка обусловлен, в первую очередь, ростом потребительских цен на товары и услуги населению. За январь-март 2015 года ИПЦ на товары и услуги населению составил 106,9 процента.</p>
-------------------------------------	--

На территории города Вологды по состоянию на 1 апреля 2015 года действует 14 596 субъектов малого и среднего предпринимательства. За 1 квартал 2015 года их количество увеличилось на 3,4%, или на 477 единиц.

http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/index.php?SECTION_ID=5382

Описание и анализ локального местоположения объектов оценки

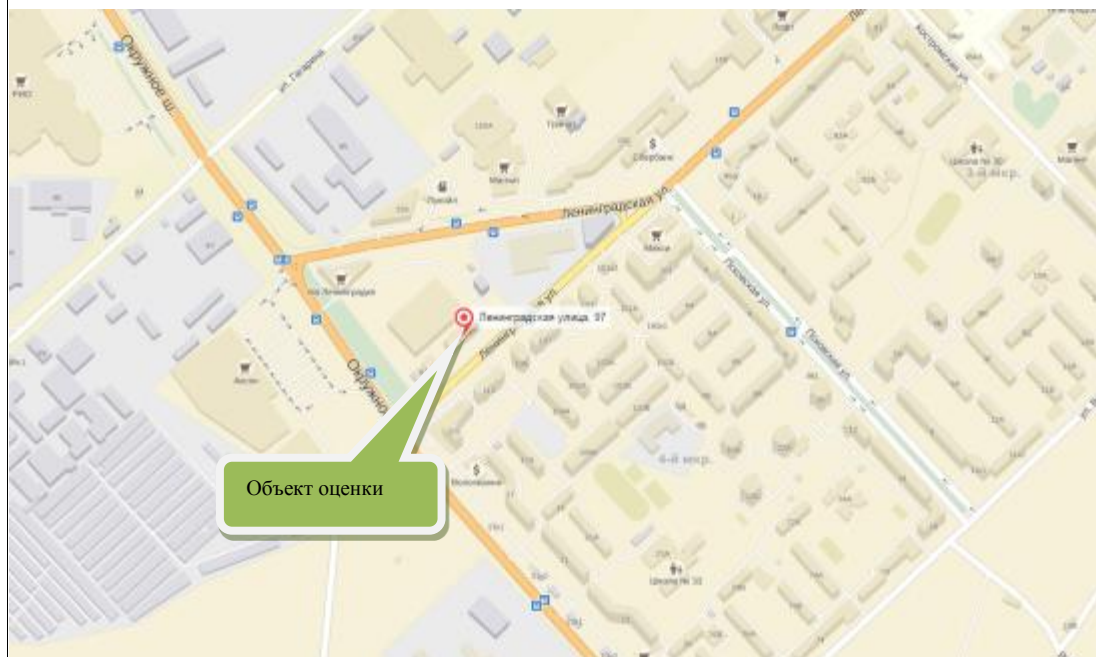
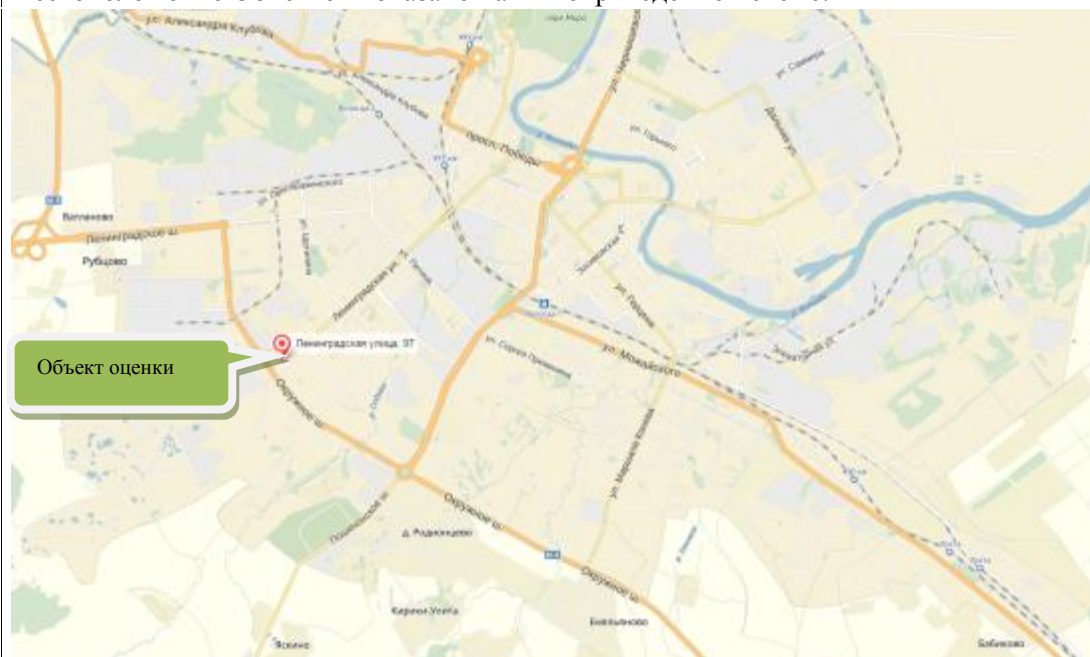
Экологическая обстановка прилегающей территории – удовлетворительная для г. Вологды.

Транспортная доступность – хорошая, рядом остановка общественного транспорта, подъездные пути - асфальт. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — средний.

Ближайшая окружающая застройка: коммерческая, жилая. Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией, отоплением).

Местоположение Объектов показано на нижеприведённой схеме:

Местоположение объектов на карте г. Вологды



10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Экономика России

Экономика России

Экономический спад в России продолжился в январе, сообщило Министерство экономического развития. В годовом выражении, валовой внутренний продукт сократился на 2,5% в январе, после сокращения на 3,5% в декабре. В месячном исчислении, с учетом сезонных колебаний, ВВП России сократился на 0,1% в январе. В то время как основные экономические показатели свидетельствуют о том, что рецессия в экономике России продолжается, темпы ухудшения сейчас ниже, чем в прошлом году.



Источник - Росстат

По данным Федеральной службы государственной статистики России (Росстат), в январе 2016 года промышленное производство увеличилось на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем. Центральный банк отмечает, что за вычетом сезонного фактора производство выросло на 0,6%. Небольшое увеличение промышленного производства, с учетом сезонного фактора, наблюдается уже второй месяц подряд. Однако динамика роста отличается для различных видов промышленности.

В январе 2016 года, обрабатывающий сектор показал небольшое снижение, в то время как в декабре 2015 года этот сектор определил большую часть роста общего индекса промышленного производства. Основным фактором роста промышленного производства в январе было производство и распределение электроэнергии, газа и воды, говорится в сообщении Центрального банка.

Потребительская инфляция в России показала дальнейшее замедление в феврале, сообщил Центральный банк. Годовая инфляция замедлилась до 8,1% в феврале по сравнению с 9,8% в январе. Инфляция замедлилась до однозначных значений благодаря эффекту базы и падению потребительского спроса. Несмотря на замедление инфляции, банк предупредил, что может поднять процентные ставки, чтобы противостоять негативным последствиям от движимой нефтью слабости рубля.

Безработица в России остается на уровне 5,8% или 4,4 млн. человек в третий месяц подряд, сообщил министр труда Максим Топилин на заседании по вопросу о положении на рынке труда и мерах по поддержке занятости. Министр отметил, что во время предыдущего экономического кризиса в феврале 2009 года уровень безработицы составлял 9,2%.

Снижение ВВП России в 2016 году может быть чуть меньше 1%, если текущая положительная динамика сохранится, говорится в сообщении ЦБ. "Наша оценка ВВП по состоянию на конец второго квартала 2016 года также несколько улучшилась по сравнению с январем. В настоящее время она предполагает, что динамика будет близка к нулю. Первая оценка для третьего квартала 2016 года показывает возобновление небольшого роста 0,2-0,3% за квартал. Если такая позитивная динамика продолжится до конца года, падение ВВП за весь 2016 год будет, скорее всего, чуть меньше 1%", - сообщил регулятор.

Данные января, особенно определенных показателей, говорят о необходимости быть осторожными относительно вышеуказанных оценок, и они могут быть изменены, когда новые краткосрочные статистические данные станут доступными, говорится в сообщении ЦБ.

<http://www.ereport.ru/reviews.php>

Социально-экономическая ситуация в Вологодской области на 1 января 2016 года

По итогам 2015 года индекс промышленного производства в Вологодской области – 101,8% (в России – 96,6%).

Объем продукции сельского хозяйства за 2015 года – 103,8%, по России – 103,0%.

Индекс потребительских цен в декабре 2015 году (по сравнению с декабрем 2014 года) в Вологодской области – 112,0%, в России – 112,9%

Среднедушевые денежные доходы жителей области за 11 месяцев 2015 года выросли по сравнению с аналогичным периодом 2014 года в номинальном выражении на 15,5% и составили 24866 рублей в месяц, в реальном - практически на уровне прошлого года

В 2015 году население перешло на сберегательную модель поведения: денежные доходы населения по итогам 11 месяцев 2015 года превысили его расходы на 30,3 млрд. рублей, что на 27% выше, чем в соответствующем периоде 2014 года.

За январь-ноябрь 2015 года номинальная начисленная заработная плата составила 26906 рублей (прирост относительно аналогичного периода прошлого года – 3,5%).

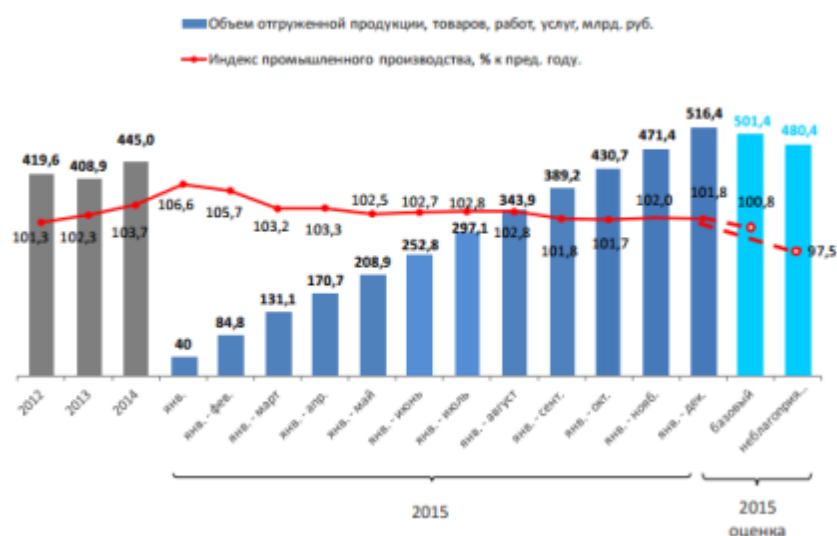
Реальная заработная плата, в результате сложившейся в конце 2014 года тенденции отставания темпов роста номинальной начисленной заработной платы от уровня инфляции, относительно января-ноября 2014 года снизилась на 10,5%

В 2015 году введено 845,4 тыс. кв. метров жилых домов, что оставляет 109,2% уровня 2014 года

Промышленный комплекс

За 2015 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в промышленности на сумму 516,4 млрд. рублей, в действующих ценах выше уровня 2014 года на 17,6%.

В расчете на душу населения по данному показателю область занимает 18 место в РФ и 5 в СЗФО. Объем промышленной продукции в расчете на душу населения выше среднероссийского уровня на 32,2 %, среднего уровня по СЗФО - на 5 %.



Индекс промышленного производства

в 2015 года к 2014 году – 101,8 %, по РФ – 96,6 %.

По данному показателю область занимает 35 место в РФ и 5 в СЗФО. По сравнению с предыдущим годом (в 2014 г. 103,7 %) рост промышленного производства в 2015 году (101,8 %) замедлился.

В отдельных отраслях сектора инвестиционного спроса наблюдается увеличение объемов:

- производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования (рост на 24,1 %),
- производства машин и оборудования (рост на 28,3 %).

Снижены объемы выпуска:

- транспортных средств и оборудования (на 13,9 %),
- готовых металлических изделий (на 21 %).

В секторе выпуска продукции промежуточного спроса наблюдалось снижение объемов производств: металлургического (-2,1 %), прочих неметаллических минеральных продуктов (-13,4 %), добычи полезных ископаемых (-10,5 %), рост достигнут в:

- производстве продукции химической отрасли (5 %),
- деревообработки (1,1 %),
- целлюлозно-бумажной и полиграфической промышленности (на 13,5 %).

За 2015 год отмечен рост объемов в секторе конечного спроса:

- текстильного и швейного производства (11 %),
- производства пищевых продуктов (2,7 %).

В секторе ТЭК произошло увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 13,1 %.

Металлургическое производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 97,9 %, по РФ – 95,3 %.

Объем отгруженной металлургической продукции в действующих ценах составил 115,7 % к уровню 2014 года. По данным Вологдастата, в металлургическом комплексе области за 2015 год положительной динамикой характеризуется производство чугуна (прирост на 1,8 %). Выпуск готового проката черных металлов сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 0,2 %, стальных труб на 0,3 %, проволоки из черных металлов - на 12 %, проволоки из нержавеющей стали - на 64,6 %.

Химическое производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 105 %, по РФ – 106,3 %.

Объем отгруженных товаров в текущих ценах за 2015 год увеличился к аналогичному периоду 2014 года на 53,3 %.

В декабре достигнут максимальный с начала года индекс роста объемов химического производства (105 %), главным образом, благодаря положительной динамике отгрузки минеральных удобрений.

Индексы производства основных видов в 2015 г. продукции к 2014 году:

- серная кислота – 108 %,
- фосфорная кислота – 110,1 %,
- бензол – 103,1 %,
- аммиак – 97,1 %,
- минеральные удобрения – 106,2 %.

Машиностроительный комплекс

Индекс производства в 2015 года к предыдущему году:

- в производстве машин и оборудования – 128,3 %, по РФ – 88,9 %.
- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 124,1 %, по РФ – 92,1 %;
- в производстве транспортных средств и оборудования – 86,1 %, по РФ – 91,5 %.

Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг составил в 2015 году составил: в производстве машин и оборудования – 9847,2 млн. рублей, электрооборудования, электронного и оптического оборудования – рост к 2014 году 134,2% (1541,5 млн. рублей), транспортных средств и оборудования – 99,3% к 2014 году (1318,9 млн. рублей).

В разрезе товарных групп машиностроительного комплекса по итогам работы за 2015 год положительная динамика выпуска продукции в натуральном выражении достигнута в:

- производстве тракторов для сельского хозяйства - в 5,4 раза, - медицинских изделий - на 21,8 %,
- приборов и инструментов для измерения и контроля - на 15,3 %,
- подшипников - на 5,4 %,
- прочих машин и оборудования спецназначения - на 4,9 %.

Снижение выпуска в натуральном выражении отмечено по следующим видам машиностроительной продукции:

- контактными линзами - на 6 %,
- электрическим машинам и электрооборудованию - на 21,8 %,
- устройствам коммутации и защиты электрических цепей - на 19,5 %,
- автоцистернам - на 51,1 %,
- комплектам электроаппаратуры - на 63,2 %,
- троллейбусам - на 55,9 %.

Снижение объемов оказания услуг по ремонту, техобслуживанию и переделке железнодорожных локомотивов и подвижного состава - 6,7 %.

Лесопромышленный комплекс

Лесозаготовка

Индекс производства в 2015 году к 2014 году – 99,5 %.

Физический объем необработанной древесины (круглого леса) сократился по сравнению с предыдущим годом на 1,2 %, в том числе по производству деловой древесины хвойных пород - снижение на 0,9 %, древесины лиственных пород - рост на 0,9 %. Снижение выпуска топливной древесины составило 6,8 %.

Обработка древесины

Индекс производства в 2015 года к предыдущему году – 101,1 %, по РФ – 96,6 %.

– за 2015 год по сравнению с предыдущим годом снизилось производство пиломатериалов (на 3,5 %), клееной фанеры (на 2,7 %), ДСП (на 8,4 %), блоков оконных в сборе (на 40,6 %).

– увеличилось производство технологической щепы (на 7,2 %), топливных гранул (на 11,4 %), ДВП (на 3 %), деревянных строительных конструкций (на 73,7 %), дверных сборных блоков (на 42,3 %), деревянных

поддонов (на 25,5 %), деревянных домов заводского изготовления (на 25,1 %).

Целлюлозно-бумажное производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 113,5 %, по РФ – 93,7 %.

– в области произошло сокращение объемов производства целлюлозы (на 0,7 %), картона (на 19,5 %).

– увеличилось производство ящиков из гофрокартона (в 3,4 раза), бумаги (на 8,8 %).

Инвестиции

Индекс производства в 2015 году – 91,6 %, по РФ – 100,6 %.

Объем отгруженных товаров в стоимостном выражении в действующих ценах сократился по сравнению с предыдущим годом на 5,2 %, в физическом измерении - 8,4 %.

Вместе с тем, предприятиями отрасли за год произведено стеклотыловок в натуральном выражении на 0,6 % больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Ситуация на российском рынке стеклотары остается тяжелой, увеличения спроса пока не наблюдается.

Агропромышленный комплекс

Производство пищевых продуктов

Индекс производства пищевых продуктов в 2015 году к 2014 году – 102,7 %, по РФ – 102 %.

Рост объемов отгруженной продукции в действующих ценах составил 10,4 %, что обусловлено, главным образом, повышением цен на продукцию, производимую предприятиями пищевой промышленности области (8,9 % к декабрю прошлого года).

РОСТ:

Производство молочных продуктов увеличилось на 8,2 %, в т.ч. отмечен рост производства цельномолочной продукции на 5,9 %, сливочного масла на 6,5 %, сгущенного молока на 25,2 %, сыров - в 2,8 раза.

Значительная динамика отмечена также в переработке и консервировании рыбопродуктов (прирост на 36,6 %), производстве алкогольных и безалкогольных напитков (на 29,7 %), производстве растительных и животных масел (на 4,9 %), предприятиях по выпуску хлебобулочных и кондитерских изделий (на 2,1 %).

СНИЖЕНИЕ:

Произошло снижение объемов производства молока и сливок в твердых формах на 1,5 %.

Физический объем производства мяса и мясопродуктов сократился на 9,6%, в том числе мяса и субпродуктов пищевых убойных животных – на 20,9 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 8,3 %, колбасных изделий – на 6,9 %, полуфабрикатов мясных – на 8,1 %, консервов мясных – на 22,6 %. Снижение физического объема выпуска также отмечено по продуктовой группе «переработка и консервирование картофеля, фруктов и овощей» (на 11,9 %), «производство продуктов мукомольно-крупяной промышленности» (на 12,2 %).

Сельское хозяйство

В 2015 году:

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в 2015 году к декабрю 2014 года –102,8% (по РФ – 108,5%)

Объем производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 28,4 млрд. рублей и увеличился к 2014 году на 3,8% (в сопоставимых ценах). Это обусловлено следующей динамикой производства по сравнению с 2014 годом: увеличением производства молока на 5,6%, производства яйца - на 1,8%, зерна - на 9%, картофеля - на 4,8%, овощей - на 12,7%, снижением производства мяса - на 0,7%.

Животноводство

Во всех категориях хозяйств произведено: - мяса скота и птицы (в живом весе) – 51,8 тыс. тонн (99,3% к 2014 году), в том числе в сельхозорганизациях –41,3тыс. тонн (103,1%); - молока – 469,4 тыс. тонн (105,6%), в том числе в сельхозорганизациях – 433,9 тыс. тонн (106,3%). - яиц – 479,0 млн. штук (101,8%), в том числе в сельхозорганизациях – 462,5 млн. штук (102,4%). Средний надой молока на одну корову в сельхозорганизациях составил 6412 кг, что на 395 кг больше (на 6,6%), чем в 2014 году.

Растениеводство

2015 год стал урожайным по производству зерна, картофеля и овощей. По предварительным данным хозяйствами всех категорий области собрано зерна - 252,7 тыс. тонн (+9% к уровню 2014 года), картофеля – 234,7 тыс. тонн (+4,8%), овощей – 60,6 тыс. тонн (+10,4%).

В 2015 году льноволокна собрано на 13,2% выше уровня 2014 года - 4,3 тыс. тонн. Индекс производства продукции растениеводства за 2015 год составил 104,2% в сопоставимой оценке к аналогичному периоду 2014 года (9454 млн. рублей в действующих ценах).

Финансы организаций

За 11 месяцев 2015 года крупными и средними предприятиями и организациями области получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 91,6 млрд.руб., что в 6,5 раз превышает аналогичный результат предыдущего периода.

Сумма прибыли предприятий превысила сумму убытков в 20,3 раза.

Внешнеэкономическая деятельность

За январь-ноябрь 2015 года внешнеторговый оборот (без учета взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) составил 3388,9 млн. долларов США, в том числе:

-
- экспорт – 2876,5 млн. долларов,
 - импорт – 512,4 млн. долларов.

Стоимостной объем экспортных поставок сократился на 7,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, стоимостной объем импорта увеличился на 34,6%.

В экспорте области преобладает:

- вывоз черных и цветных металлов (44,9% от общего объема экспорта),
- химической продукции (41,1%),
- древесины и изделий из нее (10,0%).

В январе-ноябре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года в структуре экспорта существенно увеличилась доля химической продукции – на 5,6%. Доля экспорта металлов сократилась на 6,0% в связи со снижением мировых цен на черные металлы.

Инфляция и индекс потребительских цен (ИПЦ)

К концу 2015 года наметилась тенденция к увеличению инфляции. С каждым месяцем ее темпы выше, чем в предыдущем месяце. Причем повышение уровня цен идет в целом по России в январе 2016 года 101,0% к декабрю 2015 года. Индекс потребительских цен на товары и услуги, характеризующий уровень инфляции, по Вологодской области в декабре 2015г. составил 101,1% (за 2015 год – 112%), из них на продовольственные товары – 101,7% (за 2015 год – 113,2%), непродовольственные товары – 100,4% (за 2015 год – 114,5%), услуги – 101,1% (за 2015 год – 107%).

Строительство

За 2015 год объемы работ по виду деятельности «Строительство» составили 31,45 млрд. рублей. Снижение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 26,1% в сопоставимых ценах обусловлено сокращением строительства и финансирования по строительству автомобильных дорог, спортивных и водных сооружений, электростанций и подготовки строительного участка для землеустройства (Россия-93,0%).

Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами) составляет 3,7 месяцев.

В январе-декабре 2015 года введено 845,4 тыс. кв. метров жилых помещений, что составляет 109,2% уровня января-декабря 2014 года, в т.ч. индивидуальными застройщиками за счет собственных средств и с привлечением кредитов введено 408,6 тыс. кв. метров (снижение на 5,2% г/г – по предварительным данным Вологдастата).

Среднедушевой денежный доход

За январь-ноябрь 2015 года среднедушевой денежный доход жителей области составил 24866 руб. в месяц. Рост в номинальном выражении - на 15,5% к аналогичному периоду 2014 года. В реальном выражении среднедушевой денежный доход населения снизился на 0,1%.

<http://vologda-oblast.ru/>

10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка административно-офисных зданий

Рынок административной и офисной недвижимости Вологодской области в настоящий момент является стабильным рынком, характеризующийся высоким уровнем доходности. Это напрямую связано с благоприятным инвестиционным климатом, сложившимся в России и в Вологодской области в последние годы. Однако в среднесрочной перспективе в связи с финансовым кризисом можно ожидать снижения прибыли от вложений, но рынок останется по-прежнему привлекательным для инвесторов.

Эксперты рынка административной и офисной недвижимости выделяют 5 классов помещений: А, В, С, Д, Е.

Класс "А" включает помещения, расположенные в элитных зданиях в центре города, оборудование и дизайн которых отвечает всем требованиям западных стандартов: наличие служб безопасности и обслуживания, охраняемой стоянки, евроремонт, современные средства связи и др. Основными арендаторами являются крупные финансовые и банковские группы, преуспевающие фирмы.

Здания класса "В" также располагаются в престижных коммерческих и финансовых районах центра города. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса "А" через 5-7 лет их эксплуатации. Процесс этот неизбежен из-за постоянного повышения стандартов качества офисных помещений. Основными арендаторами помещений этого класса являются крупные и часть средних российских и зарубежных фирм и компаний.

Класс "С" формируют здания, расположенные вне центра города, к которым имеется удобный транспортный доступ из делового центра. По некоторым параметрам офисные здания этого класса схожи со зданиями класса "В" - автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, средств связи и т. п. - однако степень качества и диверсификации предоставляемых услуг существенно ниже. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

Здания класса "Д" находятся вдали от центральных деловых районов города. Инженерные коммуникации подобных зданий, как правило, устарели, отсутствуют специализированные службы обслуживания

зданий, имеющиеся автостоянки не обеспечивают всех арендаторов и т. п. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые не в состоянии позволить себе более комфортабельные и престижные помещения.

Класс "Е" представляют помещения, не приспособленные для размещения административных и офисных объектов, требующие ремонта или реконструкции. В настоящее время на рынке помещений Вологодской области преобладают объекты класса «В» и «С» и «Д» класса.

Административные и офисные площади на рынке Вологодской области в настоящее время представлены следующими основными группами зданий:

- Административные здания промышленных предприятий;
- Коммерческие нежилые здания;
- Реконструированный нежилой и жилой фонды;
- Встроенные помещения (в настоящий момент занимают наибольшую долю рынка).

Продажа крупных объектов осуществляется достаточно редко, хотя наблюдается рост новостроек с ориентацией на офисы. Стоимость первичных сделок, как правило, не разглашается. Однако, в связи с отмеченной особенностью формирования рынка офисных площадей, считается, что стоимость их приобретения диктуется преимущественно ценами вторичного рынка жилья.

По плотности размещения офисных площадей наблюдается достаточно неравномерная картина. Наибольшая плотность фиксируется в центральных частях города.

Анализ рынка земельных участков

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества - предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение какого-либо объекта – здесь особое внимание уделяется окружению, наличию инфраструктуры. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Земельные участки, которые имеют ограниченные возможности по использованию (чаще всего равняются площади застройки находящихся на них объектов), в связи с этим стоимость небольших по площади земельных участков, производственного или коммерческого назначения, ниже стоимости аналогичных объектов больших площадей.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях. На дату оценки имеются предложения коммерческих земель, не являющихся аналогами оцениваемым объектам, не приспособленные для ведения коммерческой деятельности, без наличия какого-либо подъезда, коммуникаций и пр. Данные участки предлагаются по ценам значительно дешевле.

В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожает, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным сайта <https://www.avito.ru> на дату оценки присутствуют следующие предложения коммерческой недвижимости:

Тип/местонахождение	Предложения по продаже коммерческой недвижимости			Емкость рынка, %			Доля рынка, %	
	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область	г. Вологда и г. Череповец	Область
Всего	345	294	51	100,00	100,0	100,00	85	15
Гостиница	6	6	0	1,74	2,04	0,00	100	0
Офисное помещение	55	53	2	15,94	18,03	3,92	96	4
Помещение свободного назначения	190	167	23	55,07	56,80	45,10	88	12
Производственное помещение	42	33	9	12,17	11,22	17,65	79	21
Складское помещение	16	15	1	4,64	5,10	1,96	94	6
Торговое помещение	34	18	16	9,86	6,12	31,37	53	47
Помещение общественного питания	2	2	0	0,58	0,68	0,00	100	0

Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости сосредоточена главным образом в крупных городах – Вологда и Череповец (85%), в области же данные показатели значительно ниже – 15% от всего рынка, значительная доля предлагаемых к продаже объектов по Вологодской области – помещения свободного назначения (более 55%).

Распределение предложений по площади помещений в Вологодской области, %

Площадь недвижимости, м ²	Доля предложений, %
до 50	16,68%
50-100	17,60%
100-150	37,11%
150-500	12,13%
500-1000	7,51%
от 1000	8,97%

<http://realty.ru35.ru>

По состоянию на дату оценки определено, что на рынке коммерческой недвижимости Вологодской области основная доля предлагаемых к продаже объектов – помещения/здания, площадью 50-500 м² (≈84%). Недвижимость, площадью более 500 м², составляет примерно 16% от общей массы предложения.

По состоянию на дату оценки выявлено ограниченное количество предложений к продаже коммерческой недвижимости. Информация о спросе на подобные оцениваемые объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками. Предложение объектов недвижимости превышает спрос.

Диапазон цен объектов недвижимости свободного и торгово-офисного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 24 990,84 до 49 743,59 рублей за м² по г. Вологда. Основная доля предложений недвижимости – объекты в хорошем или удовлетворительном состоянии, коммерчески привлекательные по своим характеристикам. Доля низкокласных объектов (построенных в советское время, устаревшие здания, реконструированные здания иного назначения, с недостатками в расположении (удалённость от транспортных артерий, неудобный подъезд)) меньше. На дату оценки присутствовали следующие предложения недвижимости свободного и торгово-офисного назначения на территории г. Вологды:

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес	Источник информации
6 822 500	273	24 990,84	район ул. Ленинградской, ул. Новгородская, 2а	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeschenie_pod_ofis_1408162
10 000 000	400	25 000,00	ш. Окружное, 9	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_zdanie_pod_torgovlu_pod_sklad_pod_ofis_5889739

9 500 000	379	25 065,96	ул. Яшина, 3а	http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_379m2_g_vologda_ul_yashina_21896
10 160 000	401,2	25 324,03	ул. Чехова, 2	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_pod_ofis_pod_sklad_pod_torgo_9121178
6 600 000	260	25 384,62	район ул. Ленинградской, ул. Ленинградская, 78	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_pod_ofis_pod_torgovlu_9394368
6 240 000	240	26 000,00	ул. Воркутинская, 16	http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_240m2_g_vologda_ul_vorkutinskaya_18343
5 100 000	196	26 020,41	Гагарина 41	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_s_dohodnostyu_60000_rub_v_mesyats_196_m_689212857
16 000 000	600	26 666,67	ул. Северная, 1а	http://www.gradstroy35.ru/kupit/torgovyy_tsentr_600m2_g_vologda_ul_severnaya_22089
15 000 000	535	28 037,38	ул. Чернышевского 30	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_535_m_662740580
7 500 000	265	28 301,89	ул. Рубцова, 7а	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_265.00_m_734293015
10 100 000	345,1	29 266,88	ш. Московское, 1	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_individualnij_kirp_8578860
9 500 000	319,4	29 743,27	Советский пр-т, 29	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_ofis_centr_sovetskij_pr_t_d_29_9350468
6 000 000	200	30 000,00	ул. Мудрова, 30	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_200_m_739096673
17 800 000	591	30 118,44	ул. Новгородская, 2а	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_pod_torgovlu_pod_ofis_6813640
11 000 000	360	30 555,56	ул. Горького, 139	http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_515m2_g_vologda_ul_gorkogo_11801
18 000 000	460	39 130,43	ул. Ленинградская, 150	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_pod_obschepit_pod_ofis_pod_p_8766884
18 000 000	460	39 130,43	ул. Ленинградская, 150	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_pomeshchenie_pod_obschepit_pod_ofis_pod_p_8766884
16 000 000	400	40 000,00	пр-кт Победы, 52	http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_400m2_g_vologda_pr_kt_pobedy_22074
20 000 000	464	43 103,45	ул. Прядильщиков, 9	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/rodau_zdanie_pod_ofis_14258473
9 700 000	195	49 743,59	Лермонтова ул, 15, Центр, Вологда	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vologda-154305273

В ходе анализа предложений аренды коммерческой недвижимости было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения коммерческой деятельности. Таким образом, на рынке г. Вологда диапазон арендных ставок помещений офисного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 300 до 650 рублей за м² в месяц:

Цена, руб./м ²	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Адрес	Источник информации
300,00	446	133 800	р-н Подшипниковый завод, улица Щетинина, 7	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_446_m2_229329962
300,00	121	36 150	ул. Южакова, 3	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeshchenie_9333258

350,00	115	40 250	р-н Бывалово, Новгородская ул д 27б	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_115_m_745069930
350,00	190	66 500	ул. Ленинградская, 146	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_1245945
350,00	130	45 500	ул. Северная, 34	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_11668432
400,00	450	180 000	Вологодская область / Вологда, ул. Комсомольская, 49	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_zdanie_9378981
400,00	430	172 000	Вологодская область / Вологда, пр. Победы, 2	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_zdanie_5637817
400,00	239	95 600	р-н Заречье, Улица Гоголя дом 65	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_torgovyy_tsentr_ofisy_747898668
400,00	140	56 000	ул. Мира, 76	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadj_13085745
400,00	163	65 200	ул. Комсомольская, 49	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_5301272
400,00	750	300 000	Вологодская область / Вологда, ул. Северная, 7а	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadj_12392461
450,00	406	182 700	Вологодская область / Вологда, ул. Мира, 36	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_14599957
500,00	260	130 000	Вологодская область / Вологда, ул. Челюскинцев, 32	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_7324289
500,00	108	54 000	р-н Центр, Чехова ул, 27	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_108_m_726416530
500,00	500	250 000	Вологодская область / г. Вологда, ул. Ленинградская, 115	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_2352412
600,00	310	186 000	Вологодская область / Вологда, ул. Марии Ульяновой, 12	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadj_8471192
600,00	220	132 000	Вологодская область / г. Вологда, ул. Чернышевского, 103	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_11994895
650,00	128	83 200	пр. Победы, 25	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_12906488

В ходе анализа было выяснено, что удельные цены под производственную и коммерческую застройку не отличаются. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в г. Вологда составляет 400-1800 рублей:

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Местоположение	Источник информации
6 000 000	6 000	1000,0	ул. Возрождения	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_nezhiluu_zastrojku_6512609
10 000 000	10 000	1000,0	ул. Возрождения	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_nezhiluu_zastrojku_6512674
30 000 000	36 000	833,3	район Окружного шоссе	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_nezhiluu_zastrojku_7927599
4 900 000	5 000	980,0	район Бывалово	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_proizvodstvo_2978250
4 000 000	5 000	800,0	пер. Ананьинский	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_proizvodstvo_4724626
1 300 000	950	1368,4	ул. Гагарина	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-120152604
1 500 000	1 500	1000,0	Льнокомбинат	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-129623380

1 000 000	900	1111,1	ул. Преображенского	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-139913364
800 000	700	1142,9	ул. Северная	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-142556685
450 000	250	1800,0	ул. Гагарина	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-144429510
2 500 000	2 000	1250,0	п. Родионцево	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_572705339
600 000	360	1666,67	ул.Чернышевского	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_sot._promnaznacheniya_345794223
1 300 000	1 200	1083,33	ул. Гагарина	http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_zemli_promishlennosti_12005377
2 500 000	1 800	1388,89	Преображенского 22а	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_610301876
1 900 000	2 000	950,0	ул. Преображенского 30б	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_630277526
2 800 000	2 900	965,5	ул. Северная, 34	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_672907769
3 050 000	3 500	871,4	ул. Клубова	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_639774892
1 750 000	4 000	437,5	ул. Осановский проезд	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_682693167
2 000 000	5 000	400,0	ул. Дальняя	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_702004958
7 000 000	9 000	777,8	район Окружного-Леншоссе	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_635448344

Источники информации: <http://www.dom-vologda.ru/>, <http://www.sputnik-cher.ru/>, <http://www.gazeta-gorodok.ru/>, <http://www.vologda.irr.ru>, <http://www.avito.ru/vologda>, <http://vapri.ru>, <http://qp.ru/> и др.

10.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий

характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Измене-

ние этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объ-	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: <ul style="list-style-type: none"> - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объ- 	

ектов	ектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия про- дажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия аренд- ных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

<http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлтерами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом однозначно определить корреляцию данных факторов с рыночной стоимостью объектов не представляется возможным, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В связи с вышеперечисленными данными оценщиком в данном отчете в сравнительном подходе подобраны наиболее близко соответствующие объекту оценки аналоги.

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на дату оценки определено, что на рынке коммерческой недвижимости Вологодской области основная доля предлагаемых к продаже объектов – помещения/здания, площадью 50-500 м² (≈84%). Недвижимость, площадью более 500 м², составляет примерно 16% от общей массы предложения.

По состоянию на дату оценки выявлено ограниченное количество предложений к продаже коммерческой недвижимости. Информация о спросе на подобные оцениваемые объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками. Предложение объектов недвижимости превышает спрос.

Диапазон цен объектов недвижимости свободного и торгово-офисного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 24 990,84 до 49 743,59 рублей за м² по г. Вологда. Основная доля предложений недвижимости – объекты в хорошем или удовлетворительном состоянии, коммерчески привлекательные по своим характеристикам. Доля низкокласных объектов (построенных в советское время, устаревшие здания, реконструированные здания иного назначения, с недостатками в расположении (удалённость от транспортных артерий, неудобный подъезд)) меньше.

В ходе анализа предложений аренды коммерческой недвижимости было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения коммерческой деятельности. Таким образом, на рынке г. Вологда диапазон арендных ставок помещений офисного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 300 до 650 рублей за м² в месяц.

В настоящее время наблюдается стагнация цен на коммерческую недвижимость. Увеличение цен за 2015-2016 г. не наблюдается. Средний срок экспозиции для продажи подобных объектов составляет 6-12 мес.

В ходе анализа было выяснено, что удельные цены под производственную и коммерческую застройку не отличаются. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в г. Вологда составляет 400-1 800 рублей.

Участки под коммерческую недвижимость в Вологодской области пользуются умеренным спросом среди покупателей, спрос, в первую очередь формируется местоположением и транспортной доступностью.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта (здание школы) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Юридическая правомочность</u></p> <p>При рассмотрении вариантов возможного использования объектов оценки в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.</p> <p>В настоящий момент здание центральной диспетчерской находится на праве собственности, земельный участок на праве собственности. Обременения на Объекты: не выявлено. Текущим использованием для рассматриваемого земельного участка в настоящее время является – для эксплуатации и обслуживания здания центральной диспетчерской.</p> <p><u>Физическая осуществимость</u></p> <p>Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).</p> <p>Оценщик самостоятельно не проводил геологическую оценку участков, в его распоряжении не имеется информации о результатах подобных обследований, проведенных иными организациями.</p> <p>В дальнейшем Оценщик будет исходить из того, что для использования земельного участка препятствий физического характера на данной территории не возникнет.</p> <p><u>Финансовая оправданность и максимальная эффективность</u></p> <p>Реалистичная оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принимать во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при анализе экономической целесообразности. Все варианты необходимо оценить с позиции потенциального дохода.</p> <p>Далее рассматриваются два возможных варианта использования земельного участка – размещение административно-офисного здания и здания центральной диспетчерской, по которым определяется суммарный взвешенный итог по рассматриваемым критериям и выбирается вариант, набравший максимальный суммарный балл:</p> <p>Вариант размещения административно-офисного здания</p>

Критерии	Значение балла (1 - не-удовл., 5 - отлично)
Вариант ННЭИ	Административно-офисное здание
Местоположение	5
Окружение	5
Транспортная доступность	4
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)	4
Наличие инженерных систем	4
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)	3
Экология	4
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	29

Вариант размещения здания центральной диспетчерской

Критерии	Значение балла (1 - не-удовл., 5 - отлично)
Вариант ННЭИ	Здание центральной диспетчерской
Местоположение	4
Окружение	3
Транспортная доступность	4
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)	4
Наличие инженерных систем	4
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)	5
Экология	4
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	28

Максимальный суммарный балл набрал вариант ННЭИ № 1 – административно-офисное здание.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение административно-офисного здания.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений.

На дату оценки на земельном участке в составе объекта оценки расположено 2-этажное нежилое здание. Учитывая техническое состояние и объемно-планировочное решение здания, представляется возможным рассмотреть следующие варианты использования объекта оценки:

- текущее использование объекта;
- альтернативное использование объекта с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых.

Текущим использованием земельного участка с учетом улучшений является размещение здания центральной диспетчерской. На основании осмотра объекта оценки, произведенного Оценщиком, установлено, что на дату оценки все несущие элементы здания (фундаменты, стены и перекрытия и пр.) находятся в хорошем состоянии, в наличии косметический ремонт. Это позволяет сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений и строительства на их месте нового объекта. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом улучшений является размещение и использование административно-офисного здания без переоборудования объекта.

Заключение по анализу НЭИ

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объектов оценки и окружения») сделан вывод о размещении административно-офисного здания как о наиболее эффективном. Т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, большой суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки в наличии, соответствуют объекту, незарегистрированные перепланировки не обнаружены. Техническое состояние объекта – удовлетворительное.

Для более точного определения ликвидности необходимо определение коэффициента эластичности спроса по цене, приведенный в таблице ниже. Таблица представляет собой наиболее вариант зависимости Кэл.спр. от двух параметров, каждый из которых принимает по три значения.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильноэластичный
	Значительная	Среднеэластичный
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный
	Средняя	Сильно неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
Оцениваемые объекты	-	-	+

Степень ликвидности оцениваемых объектов - низкая. Тип спроса – слабоэластичный. Потенциальные покупатели – частные или государственные организации, представители крупного и среднего бизнеса. Предполагаемые условия продажи – с привлечением кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 12 мес.

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Информация достаточна, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация достоверна, так как соответствует действительности, проверена оценщиком и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>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.</p>
Сравнительный подход	<p>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.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">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 оцениваемым объектами.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Затратный подход	<p>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 аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобрете-</p>

ние 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 одномоментно (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 «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического 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.

14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</p>	<p>В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:</p> <p>«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объектов</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>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 недвижимого имущества.</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p>Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.</p> <p>Доходный подход</p> <p>Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p>Затратный подход</p> <p>Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектами, который либо является точной копией</p>

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».

Соответственно, принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при оценке стоимости применялись три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

В данном отчете в рамках затратного подхода применялся метод восстановления, в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод дисконтированных денежных потоков, применение данных методов обосновано их наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа.</p> <p>Алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Определяется рыночная стоимость земельного участка.2. Определяется полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения объектов СВ (с учетом доставки и установки).3. Определяется физический износ Ифиз.4. Определяется функциональный износ Ифункц.5. Определяется экономический износ Иэк.6. Определяется общий накопленный износ И по формуле: $И = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Иэк)$7. Определяется итоговая стоимость С по формуле: $C = СВ \times (1 - И)$ без учета земельного участка8. Определяется стоимость части земельного участка, относящейся к объекту оценки.9. Определяется итоговая стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка.
Методы расчета стоимости воспроизводства	<p>Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного) износа и соотношенная к дате проведения оценки.</p> <p>Выбор расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.</p> <p>В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости воспроизводства (стоимости замещения):</p> <ul style="list-style-type: none">• метод сравнительной единицы;• метод разбивки по компонентам;• метод количественного обследования. <p>Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).</p> <p>Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:</p> <ul style="list-style-type: none">-единое функциональное назначение;-близость физических характеристик (класс конструктивных систем);-сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;-другие характеристики. <p>Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.</p> <p>Для расчета стоимости воспроизводства (стоимости замещения) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС-укрупненные показатели стоимости строительства; УПВС-укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости и т.д.).</p> <p>Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).</p> <p>Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:</p>

$$C_{\text{зз}} = [\sum V_j \cdot C_j] \cdot K_{\text{н}} \quad (6.2)$$

где $C_{\text{зз}}$ – стоимость строительства здания в целом;
 V_j – объем j-го компонента;
 C_j – стоимость единицы объема;
 $K_{\text{н}}$ – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта).

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Основные подходы и методы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных 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.

Рыночная стоимость земельного участка зависит:

- от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);
- от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);
- от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

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

Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

- а) по элементам сравнения;
- б) по единицам сравнения.

Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой - падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.

При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.

Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с едиными объектами недвижимости (земельный участок с расположенным на нем зданием, строением, сооружением), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствии улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректирован-

ных цен аналогов;

6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации чистых доходов, полученных за счет арендных платежей. Использование этой техники в российских условиях возможно на экспертной основе, так как сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации в настоящее время сложно отыскать в ряде регионов из-за отсутствия или недостатка достоверной информации о рынке аренды земельных участков.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L}$$

где V_L – стоимость земли; I – чистый операционный доход; V_B – стоимость зданий; R_L – ставка капитализации доходов от земли; R_B – ставка капитализации доходов от улучшений.

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

– метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;

– в качестве ставок капитализации используются рыночные ставки;

– для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию

	<p>земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.</p> <p>Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> – известна или может быть точно определена стоимость здания; – известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости; – ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных. <p>Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.</p> <p>Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.</p> <p>Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.</p> <p>График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.</p> <p>Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p>Сравнительный подход при оценке земельного участка</p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</p> <p>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <p>выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.</p> <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода</p>	<p>Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> — количественные; — качественные; — комбинированные. <p>Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.</p>

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать ограниченное число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.

Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$$

где

C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения, руб.;

k^I_i — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$$

где

$C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;

C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;

k^{II}_i — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

N — количество корректировок из второй группы.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Определение корректировок

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

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

При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод вне-

сения корректировок.
Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. На основании анализа информации о продажах объектов недвижимости на территории Вологодской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов в 2015-2016 гг. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг составляет 15% (Справочник оценщика недвижимости. Том 1, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.).

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод оценки территории. Для этого применена базовая модель оценки местоположения объекта, используемая на практике оценщиками и экспертами, в соответствии с ней установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.

Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

Ранг важности (весомость) простых свойств

№ п/п	Наименование параметров	Ранг важности	Относительный приоритет (β^i)
1	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	3	0,500
2	Доступность /подъездные пути	2	0,333
3	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	1	0,167
Итого:		6	1,000

При вынесении экспертных суждений Эксперты исходили из выявленной в ходе анализа предложений объекта недвижимости зависимости между стоимостью и местоположением: Оценка произведена по 10-ти бальной шкале:

0-5 – минимальный уровень (наименьшая активность окружения, отсутствие коммерческих объектов вблизи, низкая проходимость, плохая возможность подъезда к объекту, отсутствие инженерных сетей);

6-8 – средний уровень (характеризуется наличием прочих коммерческих объектов, хорошими подъездными путями, наличием ряда коммуникаций);

9-10 – максимальный уровень – высокое число коммерческих объектов различного типа, отличные подъездные пути с несколькими видами транспорта, высокая проходимость, наличие всех инженерных коммуникаций, близость к деловым центрам.

Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отноше-

нием их экспертных оценок.

2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов P_{ij} вариантов, затем относительных P/i_j , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета P_{ij} каждая строка в матрице умножается на вектор столбец Σ . Нормированные значения, т.е. относительные P/i_j получаются делением на ΣP_{ij} .

3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов $P_{iком}$, который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:
 $P_{iком} = \Sigma \beta_i P_{ij}$,
 где β_i – относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;
 P_{ij} – относительный приоритет сравниваемого объекта.

4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:
 $K_i = P_{iком} / P_{iком}$,
 где: K_i - корректирующий коэффициент i -го объекта аналога;
 $P_{iком}$ – комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;
 $P_{iком}$ - комплексный показатель (приоритет) i -го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

Экспертная оценка местоположения сравниваемых объектов

№ п/п	Объекты оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	8,00	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	8,00	8,00	8,00
2	8,00	Доступность /подъездные пути	8,00	8,00	8,00
3	8,00	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	8,00	8,00	8,00

Расчет корректировок

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00

Корректировка на категорию земель Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земли населенных пунктов, корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование Объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, в связи с чем, Оценщиком принято решение не вводить корректировку на данную характеристику.

Корректировка на право использования В связи с тем, что объект оценки находится на праве собственности, а в качестве аналогов для оценки выбраны земли, находящиеся на праве собственности, таким образом, данная корректировка не производилась.

Корректировка на размер земельного участка Одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков является размер земельного участка. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости земельного участка от его площади в расчете на единичный показатель (журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №106, 2010 г.).

Различие в площади	Величина корректировок
Менее 30%	0%
От 30% до 50%	+5% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -5% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки
Более 50%	+10% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -10% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки

Различие в площади между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по следующей формуле: $R=1- S_m/S_б$, где S_m - площадь меньшего объекта;

Сб -площадь большего объекта.
 С учетом изложенного к объектам-аналогам введены корректировки.
 Расчет корректировки на различие в площади приведен в нижеследующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	353	1 200	1 800	360
Различие в площади, %		70,58	80,39	1,94
Корректировка, %		+10,0	+10,0	0,0

Корректировка на наличие инженерных коммуникации

Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как незастроенный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения к необходимым инженерным коммуникациям. Все объекты-аналоги расположены на освоенных территориях, участки также имеют возможность подключения инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.

Согласование скорректированных цен

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблицах.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания здания административного назначения, зданий и сооружений троллейбусного депо	под производство/бизнес	под производство/бизнес	под строительство автосервиса, гаражных боксов, склада и т.п.
Адрес (местоположение)	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина	Вологодская область, г. Вологда, ул. Преображенского, 22а	Вологодская область, г. Вологда, ул. Чернышевского
Цена продажи (предложения), руб.		1 300 000	2 500 000	600 000
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	(июнь 2016 г.)	июнь 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Площадь земельных участков, м ²	353	1 200	1 800	360
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Источник информации		http://realty.vologda.qp.ru/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_zemli_promishlennosti_12005377 , Диана +7 (953) 505-82-03	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye-uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_610301876 , Олег, 8-911-511-21-57	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye-uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_345794223 , Олег, 8-921-722-01-44

Оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения, руб.		1 300 000	2 500 000	600 000
Площадь участка, м ²	353	1 200	1 800	360
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	1 083,33	1 388,89	1 666,67
Скидка к цене предложения, %	-	-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		920,83	1 180,56	1 416,67
Условия финансирования	рыночные	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		920,83	1 180,56	1 416,67
Дата предложения	(июнь 2016 г.)	июнь 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		920,83	1 180,56	1 416,67
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		920,83	1 180,56	1 416,67
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		920,83	1 180,56	1 416,67
Корректировка на возможное использование	для эксплуатации и обслуживания здания административного назначения, зданий и сооружений троллейбусного депо	под производство/ бизнес	под производство/ бизнес	под строительство авто-сервиса, гаражных боксов, склада и т.п.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	920,83	1 180,56	1 416,67
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина	Вологодская область, г. Вологда, ул. Преображенского, 22а	Вологодская область, г. Вологда, ул. Чернышевского
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие инженерных сетей на земельном участке	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь участка, м ²	353	1 200	1 800	360
Корректировка, %	-	+10,0	+10,0	0,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		10,00	10,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	1 012,92	1 298,61	1 416,67
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		1 242,73		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		438 700		

Отказ от применения доходного подхода при оценке земельного участка	В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в Вологодской области, доходный подход для оценки стоимости объектов в данном отчете не применялся.
Отказ от применения затратного подхода при оценке земельного участка	Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.
Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка	<p>Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.</p> <p>При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы:</p> <p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00.</p> <p>Таким образом, для определения стоимости земельного участка составлена следующая таблица:</p>

**ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ п/п	Наименование	Стоимость (округленно), руб.			Рыночная стоимость земельного участка (округленно) руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1.	земельный участок, кадастровый № 35:24:0401014:0097, площадью 353 м ²	не применялся	438 700	не применялся	438 700

Исходная информация	Как уже было сказано, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа.										
Расчет стоимости строительства оцениваемых объектов	<p>Выполнен по формуле: $CC = ПВС + ПП$, $ПВС = УПВС_{69} \times K_0 \times V(S) \times I_{69-2016}$; где: УПВС₆₉ – стоимость строительства на единицу строительного объема объектов оценки в ценах 1969 года (базовый строительный показатель). K₀ – общий поправочный коэффициент, учитывающий отличия объектов оценки от объектов-аналогов. В данном случае учтено отсутствие некоторых конструктивных элементов, несоответствие группы капитальности. V – строительный объем объектов оценки, м³. I₆₉₋₂₀₁₆ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 в уровень цен на дату оценки; I₆₉₋₂₀₁₆ = 1,19 × 1,01 × 172,10 = 206,847 – для оцениваемых объектов где 1,19; 1,01 – коэффициенты перехода от уровня цен 1969 года в цены 1984 года (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.); 172,10 – индекс пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 г. по Вологодской области на дату оценки (без НДС) (Оценщик.ру, http://www.ocenchik.ru/docse/2504-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-february16.html, на апрель 2016 год); ПП – прибыль предпринимателя (застройщика).</p>										
Прибыль предпринимателя	Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Эта прибыль отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. В связи с наличием экономического устаревания, прибыль предпринимателя принимается равной 0%.										
Расчет накопленного износа	<p>Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объектов, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В зависимости от причин, вызывающих стоимости – износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.</p> <p>Физический износ (Ифиз.) – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым.</p> <p>Физический износ объектов оценки определяется по формуле: Ифиз. = $\Sigma (Y \times ИК)$, %, где: ИК – физический износ участка конструкции, элемента или системы, % Y – удельный вес конструктивного элемента (коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости элемента в общей восстановительной стоимости объекта).</p> <p>Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.</p> <p>Оценка физического износа с помощью шкалы, приведенной в учебнике Кутукова В.Н.¹ и представлена в таблице ниже.</p>										
Ориентировочная оценка физического износа зданий экспертным методом											
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="379 1760 502 1895">Физический износ, %</th> <th data-bbox="502 1760 981 1895">Состояние несменяемых конструкций зданий.</th> <th data-bbox="981 1760 1481 1895">Состояние внутренних конструктивных элементов.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="379 1895 502 1995">0-20</td> <td data-bbox="502 1895 981 1995">Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.</td> <td data-bbox="981 1895 1481 1995">Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1995 502 2058">21-40</td> <td data-bbox="502 1995 981 2058">Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются</td> <td data-bbox="981 1995 1481 2058">Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На</td> </tr> </tbody> </table>			Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий.	Состояние внутренних конструктивных элементов.	0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На
Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий.	Состояние внутренних конструктивных элементов.									
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.									
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На									

¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

	местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Для определения физического износа проведено детальное обследование основных конструктивных элементов оцениваемого объекта. Оценка физического износа произведена с использованием «Правил оценки физического износа» ВСН 53-86(р). Удельный вес укрупненных элементов взят по соответствующему сборнику УПВС.

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

Величина функционального износа принята равной нулю.

Экономическое устаревание (ЭУ) вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

Экономическое устаревание возникает, в основном, вследствие воздействия макрофакторов. 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. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

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.

$$ЭУ = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где

ЭУ% - экономическое устаревание, %;

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

ЗП_{Регион} - средняя заработная плата в регионе (в данном случае – г. Вологда), руб.;

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

$\text{ЭУ} \% = 1 - (27299,01 / 34012,27) * (35320,00 / 34012,27) = 16,65\% *$

* по данным Росстата о заработной плате на 2015 год (<http://www.gks.ru>).

Таким образом, величина экономического устаревания на дату оценки составляет 16,65%.

Величина накопленного износа (Ин) определяется по методу совокупного износа объектов по следующей формуле: $\text{Ин} = 1 - (1 - \text{Иэ.}) \times (1 - \text{Ифун.}) \times (1 - \text{ЭУ})$, руб.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.

**Расчет физического износа объекта оценки
Литера Б (Основное строение)**

№ п/п	Наименование элементов здания	Удельный вес укрупненных элементов, %	Поправка к удельному весу	Уд. вес укр. элементов с поправками, %	Физический износ, %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение
1	Фундаменты	11	1	11	30	3,30
2	Стены	24	1	24	35	8,40
3	Перекрытия	10	1	10	30	3,00
4	Кровля	6	1	6	35	2,10
5	Полы	6	1	6	35	2,10
6	Проемы	16	1	16	35	5,60
7	Внутренняя отделка	12	1	12	30	3,60
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	15	1	15	35	5,25
		100		100		33,35

Процент износа (округленно), приведенный к 100% по формуле: $(33,35 \times 100) / 100 = 33\%$

В данном случае физический износ составляет (округленно): 33%

Расчет стоимости здания затратным подходом

Наименование	№ сбо рн.	№ табл.	УПВ С ₆₉	И ₆₉₋₂₀₁₆	К _о	V (S, L, кол-во), м ³ (м ² , м, шт.)	СС, руб.	И _{физ} , %	ЭУ, %	РС _{затратн.} руб.
Литера З (Основное строение)	30	6	28,9	206,847	1,000	1 698	10 045 472	33,0	16,65	5 668 461
Стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию										438 700
Стоимость здания с учетом земельного участка, рассчитанная затратным дом (округленно, без НДС)										6 107 200

16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 14, п. 14.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемых Объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none">– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p> <p>В данном отчете оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель не станет покупать, а продавец не сможет продать объект с начисленным НДС на рыночную стоимость объектов. Цена предложения – верхний предел стоимости объектов вне зависимости от системы налогообложения продавца/посредника/покупателя и она (прямо или косвенно) уже включает НДС. Необходимо выделение НДС в цене предложений.</p>

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены в результатах опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога), на 1 кв. 2015 года. Скидка на торг для административных зданий составляет 14%.

Корректировка на местоположение Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод оценки территории. Для этого применена базовая модель оценки местоположения объекта, используемая на практике оценщиками и экспертами, в соответствии с ней установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот. Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

Ранг важности (весомость) простых свойств

№ п/п	Наименование параметров	Ранг важности	Относительный приоритет (β^i)
1	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	3	0,500
2	Доступность /подъездные пути	2	0,333
3	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	1	0,167
Итого:		6	1,000

При вынесении экспертных суждений Эксперты исходили из выявленной в ходе анализа предложений объекта недвижимости зависимостью между стоимостью и местоположением: Оценка произведена по 10-ти бальной шкале:

0-5 – минимальный уровень (наименьшая активность окружения, отсутствие коммерческих объектов вблизи, низкая проходимость, плохая возможность подъезда к объекту, отсутствие инженерных сетей);

6-8 – средний уровень (характеризуется наличием прочих коммерческих объектов, хорошими подъездными путями, наличием ряда коммуникаций);

9-10 – максимальный уровень – высокое число коммерческих объектов различного типа, отличные подъездные пути с несколькими видами транспорта, высокая проходимость, наличие всех инженерных коммуникаций, близость к деловым центрам.

Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отношением их экспертных оценок.

2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов P_{ij} вариантов, затем относительных P^i/j , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета P^i/j каждая строка в матрице умножается на вектор столбец Σ . Нормированные значения, т.е. относительные P^i/j получаются делением на ΣP_{ij} .

3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов $P_{iком}$, который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:

$$P_{iком} = \sum \beta^i P^i_{ij}$$

где β_i – относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;

P_{ij} – относительный приоритет сравниваемого объекта.

4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:

$$K_i = R_{оком} / P_{iком},$$

где: K_i - корректирующий коэффициент i -го объекта аналога;

$R_{оком}$ – комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;

$P_{iком}$ - комплексный показатель (приоритет) i -го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

Экспертная оценка местоположения сравниваемых объектов

№ п/п	Объекты оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	8,00	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	9,00	8,00	8,00
2	8,00	Доступность /подъездные пути	9,00	8,00	8,00
3	8,00	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	8,00	9,00	8,00

Расчет корректировок

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент	0,9055	0,9794	1,0000
Корректировка, %	-9,45	-2,06	0,00

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка на назначение не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение.

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014 г.), Оценщиком принята корректировка на встроенное помещение с земельным участком по отношению к зданию с земельным участком в размере «6%».

Корректировка на техническое состояние здания

На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская строительная компания» (ООО «Волстройком»), Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, «Первая Строительная Компания» Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО «АРДИС», Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО «ИНКОРСТРОЙ», Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в хорошем состоянии, в %
хорошее состояние	0
удовлетворительное состояние	5
не вполне удовлетворительное	10
неудовлетворительное состояние	15
предельное состояние	20

Корректировка на уровень отделки

Поправка на уровень отделки производилась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская строительная компания» (ООО «Волстройком»), Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, «Первая Строительная Компания» Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО «АРДИС», Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО «ИНКОРСТРОЙ», Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 уровень отделки можно условно разделить на следующие категории:

Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в рабочем состоянии, в %
Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20
Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10
Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоянии)	0

	Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения)				-10	
Корректировка на размер	Корректировка на размер помещений производилась на основании данных справочника: Электронный справочник оценщика. Сайт http://ocenschiki-i-eksperty.ru . Корректировка выполнялась в соответствии с таблицей для торгово-офисной недвижимости:					
	Площадь, кв.м	100-500	500-2500	от 2500 до 5000	от 5000 до 20000	
	<100	-7,75	-12,97	-18,33	-24,39	
Корректировка на строительную характеристику объектов	Корректировка на материал стен не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики.					
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	Корректировка на наличие инженерных коммуникаций производилась экспертно на основании анализа рынка продаж аналогичных объектов. Основными коммуникациями, необходимыми для осуществления деятельности, являются электричество, водоснабжение, канализация и отопление. Оценщиком принято решение делать корректировку на эти коммуникации. В результате статистической обработки анализа полученных консультационных данных от ведущих агентств недвижимости Вологодской области, получены следующие результаты (степень участия – в равной степени):					
	Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705. Стаж работы – 13 лет.	Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда, ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года	Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.	Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж работы 15 лет.		
	Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) канализация 4) отопление					
	1) 4%	1) 2%	1) 1%	1) 3%		
	2) 2%	2) 2%	2) 1%	2) 1%		
	3) 1%	3) 2%	3) 2%	3) 1%		
	4) 5%	4) 4%	4) 5%	4) 4%		
	Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:					
	Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)				Корректировка к стоимости, %	
	Электроснабжение				2,5	
Водоснабжение				1,5		
Канализация				1,5		
Отопление				4,5		
Корректировка на этаж	Корректировка на этаж объекта производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.					
	Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	подвал	0	0	0	0	0,800
	цоколь	0	50	100	0	0,900
	1	50	50	0	50	1
	2	50	0	0	50	0,930
	3	0	0	0	0	0,930
	Итого	100	100	100	100	
	<i>Интегральный показатель ценности</i>	96,50	95,00	90,00	96,50	
<i>Корректировка, %</i>		+1,58%	+7,22%	0,00%		
Согласование скорректированных цен	Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.					

Исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание центральной диспетчерской	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Назначение	нежилое	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	г. Вологда, пр-кт Победы, 52	г. Вологда, ул. Ле- нинградская, 150	г. Вологда, ул. Горького, 139
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.		16 000 000	18 000 000	11 000 000
Источник информации (адрес, телефон)		http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_400m2_g_vologda_pr_kt_pobedy_22074 , +7 (921) 716-2015, Ольга	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeshchenie_pod_obschepit_pod_ofis_pod_p_87 66884, Николай +7 (953) 514-20-50	http://www.gradstroy35.ru/kupit/pomeshchenie_515m2_g_vologda_ul_gorkogo_1801 , +7 (921) 716-2015, Ольга
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оценки)	(июнь 2016 г.)	июнь 2016 г.	май 2016 г.	июнь 2016 г.
Общая площадь, м ²	417,6	400,0	460,0	360,0
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Строительная характеристика	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	1,2	1, цоколь	цоколь	1,2
Наличие инженерных коммуникаций	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Тип объекта	здание с земельным участком	помещение с земельным участком	помещение с земельным участком	помещение с земельным участком

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		16 000 000	18 000 000	11 000 000
Общая площадь	м ²	417,6	400,0	460,0	360,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена	руб./м ²		13 760 000	15 480 000	9 460 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			34 400	33 652	26 278
Назначение		нежилое	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		34 400	33 652	26 278
Местоположение		Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	г. Вологда, пр-кт Победы, 52	г. Вологда, ул. Ленинградская, 150	г. Вологда, ул. Горького, 139
<i>Корректировка</i>	%		-9,45	-2,06	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		31 150	32 959	26 278
Техническое состояние здания		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./м ²		29 593	31 311	24 964
Уровень отделки		Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		29 593	31 311	24 964
Тип объекта		здание с земельным участком	помещение с земельным участком	помещение с земельным участком	помещение с земельным участком
<i>Корректировка</i>	%		+6,0	+6,0	+6,0
Скорректированная цена	руб./м ²		31 369	33 190	26 462
Общая площадь	м ²	417,6	400,0	460	360
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		31 369	33 190	26 462
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		31 369	33 190	26 462
Этаж		1,2	1, цоколь	цоколь	1,2
<i>Корректировка</i>	%		+1,58	+7,22	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		31 865	35 586	26 462
Строительная характеристика		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		31 865	35 586	26 462
Выводы					
Общая коррекция			8135	3544	4094
в % от цены продажи			22,0	20,3	11,0
Среднеарифметическая цена	руб./м ²	31 304			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом земельного участка составляет (округленно, с НДС): 13 072 700 руб.					
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом земельного участка составляет (округленно, без НДС): 11 078 600 руб.					

17. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Описание методов, используемых для оценки доходным подходом	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:</p> <p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.</p> <p>Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объектов.</p> <p>Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.</p> <p>Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектами недвижимости.</p> <p>Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов), условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг), расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений).</p> <p><u>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</u> В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объектов недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании <i>метода капитализации доходов</i> в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании <i>метода дисконтированных денежных потоков</i> – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p><i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если:</p> <ul style="list-style-type: none">– предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;– имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;– потоки доходов и расходов носят сезонный характер;– оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;– объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию. (Яскевич Е.Е., Практика оценки недвижимости, 2011 г.) <p>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 конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода	Для оценки стоимости объектов доходным подходом, в случае сдачи их в аренду, в отчете выполнены расчеты по методу прямой капитализации. Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта.

<p>Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода</p>	<p>Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков. При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.</p> <p>Для расчета ДДП необходимы следующие величины:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Длительность прогнозного периода; – Прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию; – Ставки дисконтирования и капитализации. <p>Длительность прогнозного периода в данном случае определена в течение пяти лет. Прогнозные величины денежных потоков, это следующие значения последовательно рассчитываемой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Потенциальный валовой доход; – Действительный валовой доход; – Чистый операционный доход; – Стоимость реверсии. <p>Для приведения будущих доходов к текущей стоимости методом ДДП использовалась следующая формула:</p> $C_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{1}{(1+i)^n} ,$ <p>где: C_0 - стоимость объекта; C_t - денежный поток периода t; i - ставка дисконтирования денежного потока периода t; M - стоимость реверсии.</p> <p>Для расчета стоимости реверсии приведения используем метод прямой капитализации с применение формулы:</p> $M = ЧОД / K,$ <p>где: M - стоимость реверсии; $ЧОД$ - чистый операционный доход; K - ставка капитализации для объекта.</p>
<p>Установление периода прогнозирования</p>	<p>Для оценки стоимости объектов доходным подходом, в случае сдачи их в аренду, в отчете выполнены расчеты по методу прямой капитализации. Определен период прогнозирования 5 лет.</p>
<p>Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также в период после периода прогнозирования</p>	<p>Объекты оценки приносят поток доходов (величина рассчитана в п. «Определение потенциального валового дохода» разд. «Доходный подход») в течение экономического срока жизни зданий (определен в п. «Расчёт ставки капитализации» разд. «Доходный подход»). Экономический срок жизни, а, следовательно, и возможность объектов приносить поток доходов значительно превышает величину периода прогнозирования, т.е. объекты способны приносить поток доходов и после окончания периода прогнозирования.</p>
<p>Определение потенциального валового дохода, средней рыночной арендной ставки</p>	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Размеры ставок приведены с учетом условно-переменных и условно-постоянных расходов и с учетом НДС.</p> <p>Для расчетов принята средняя рыночная ставка аренды для вида недвижимости, аналогичной оцениваемой.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p>
<p>Расчет арендопригодной площади объекта оценки</p>	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Размеры ставок приведены с учетом условно-переменных и условно-постоянных расходов и с учетом НДС.</p> <p>Для расчетов принята средняя рыночная ставка аренды для вида недвижимости, аналогичной оцениваемой.</p> <p>Арендопригодная площадь равна общей площади здания.</p>

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при аренде Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по сдаче в аренду объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены в результатах опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога), на 1 кв. 2015 года. Скидка на торг для административных зданий составляет 10%.

Корректировка на местоположение Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод оценки территории. Для этого применена базовая модель оценки местоположения объекта, используемая на практике оценщиками и экспертами, в соответствии с ней установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.

Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

Ранг важности (весомость) простых свойств

№ п/п	Наименование параметров	Ранг важности	Относительный приоритет (β^i)
1	Активность экономического окружения	3	0,500

	/коммерческая привлекательность		
2	Доступность /подъездные пути	2	0,333
3	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	1	0,167
Итого:		6	1,000

При вынесении экспертных суждений Эксперты исходили из выявленной в ходе анализа предложений объекта недвижимости зависимостью между стоимостью и местоположением: Оценка произведена по 10-ти бальной шкале:

0-5 – минимальный уровень (наименьшая активность окружения, отсутствие коммерческих объектов вблизи, низкая проходимость, плохая возможность подъезда к объекту, отсутствие инженерных сетей);

6-8 – средний уровень (характеризуется наличием прочих коммерческих объектов, хорошими подъездными путями, наличием ряда коммуникаций);

9-10 – максимальный уровень – высокое число коммерческих объектов различного типа, отличные подъездные пути с несколькими видами транспорта, высокая проходимость, наличие всех инженерных коммуникаций, близость к деловым центрам.

Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отношением их экспертных оценок.

2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов P_{ij} вариантов, затем относительных P/i_j , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета P_{ij} каждая строка в матрице умножается на вектор столбец Σ . Нормированные значения, т.е. относительные P/i_j получаются делением на ΣP_{ij} .

3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов $P_{iком}$, который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:

$$P_{iком} = \sum \beta_i P_{ij}$$

где β_i – относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;

P_{ij} – относительный приоритет сравниваемого объекта.

4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:

$$K_i = P_{iком} / P_{iком}$$

где: K_i - корректирующий коэффициент i-го объекта аналога;

$P_{iком}$ – комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;

$P_{iком}$ - комплексный показатель (приоритет) i-го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

Экспертная оценка местоположения сравниваемых объектов

№ п/п	Объекты оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	8,00	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	8,00	8,00	8,00
2	8,00	Доступность /подъездные пути	8,00	8,00	8,00
3	8,00	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	8,00	9,00	8,00

Расчет корректировок

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент	1,0000	0,9799	1,0000
Корректировка, %	0,00	-2,01	0,00

Корректировка на функциональное назначение Корректировка на назначение не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение.

Корректировка на тип объекта Так как объект оценки - здание, которое при необходимости собственник может сдавать в аренду частично (позтажно или помещениями), Оценщик посчитал возможным сравнивать его с объектами, являющимися помещениями. Величина корректировки 0%.

Корректировка на техническое со- На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская

<p>стояние здания</p>	<p>строительная компания» (ООО «Волстройком»), Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, «Первая Строительная Компания» Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО «АРДИС», Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО «ИНКОРСТРОЙ», Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 техническое состояние можно условно разделить на следующие категории:</p> <table border="1" data-bbox="405 210 1522 454"> <thead> <tr> <th>Техническое состояние</th> <th>Корректировка по отношению к объекту в хорошем состоянии, в %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>хорошее состояние</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>удовлетворительное состояние</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>не вполне удовлетворительное</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>неудовлетворительное состояние</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>предельное состояние</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в хорошем состоянии, в %	хорошее состояние	0	удовлетворительное состояние	5	не вполне удовлетворительное	10	неудовлетворительное состояние	15	предельное состояние	20
Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в хорошем состоянии, в %												
хорошее состояние	0												
удовлетворительное состояние	5												
не вполне удовлетворительное	10												
неудовлетворительное состояние	15												
предельное состояние	20												
<p>Корректировка на уровень отделки</p>	<p>Поправка на уровень отделки производилась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская строительная компания» (ООО «Волстройком»), Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, «Первая Строительная Компания» Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО «АРДИС», Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО «ИНКОРСТРОЙ», Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 уровень отделки можно условно разделить на следующие категории:</p> <table border="1" data-bbox="405 696 1522 1189"> <thead> <tr> <th>Техническое состояние</th> <th>Корректировка по отношению к объекту в рабочем состоянии, в %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоянии)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения)</td> <td>-10</td> </tr> </tbody> </table>	Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в рабочем состоянии, в %	Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20	Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10	Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоянии)	0	Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения)	-10		
Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в рабочем состоянии, в %												
Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20												
Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10												
Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоянии)	0												
Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения)	-10												
<p>Корректировка на строительную характеристику объектов</p>	<p>Корректировка на материал стен производилась на основании данных справочника: Справочник оценщика. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г. Размер корректировки арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста, металлоконструкций по отношению к арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта «-9,0%».</p>												
<p>Корректировка на размер</p>	<p>Корректировка на размер помещений производилась на основании данных справочника: Электронный справочник оценщика. Сайт http://ocenschiki-i-eksperty.ru. Корректировка выполнялась в соответствии с таблицей для торгово-офисной недвижимости:</p> <table border="1" data-bbox="405 1469 1522 1574"> <thead> <tr> <th>Площадь, кв.м</th> <th>100-500</th> <th>500-2500</th> <th>от 2500 до 5000</th> <th>от 5000 до 20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><100</td> <td>-7,75</td> <td>-12,97</td> <td>-18,33</td> <td>-24,39</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	100-500	500-2500	от 2500 до 5000	от 5000 до 20000	<100	-7,75	-12,97	-18,33	-24,39		
Площадь, кв.м	100-500	500-2500	от 2500 до 5000	от 5000 до 20000									
<100	-7,75	-12,97	-18,33	-24,39									
<p>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций производилась экспертно на основании анализа рынка продаж аналогичных объектов. Основными коммуникациями, необходимыми для осуществления деятельности, являются электричество, водоснабжение, канализация и отопление. Оценщиком принято решение делать корректировку на эти коммуникации. В результате статистической обработки анализа полученных консультационных данных от ведущих агентств недвижимости Вологодской области, получены следующие результаты (степень участия – в равной степени):</p> <table border="1" data-bbox="405 1809 1522 2110"> <tbody> <tr> <td>Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705.</td> <td>Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда, ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года</td> <td>Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.</td> <td>Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж</td> </tr> </tbody> </table>	Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705.	Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда, ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года	Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.	Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж								
Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705.	Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда, ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года	Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.	Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж										

	Стаж работы – 13 лет.				работы 15 лет.
	Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) канализация 4) отопление				
	1) 4%	1) 2%	1) 1%		1) 3%
	2) 2%	2) 2%	2) 1%		2) 1%
	3) 1%	3) 2%	3) 2%		3) 1%
	4) 5%	4) 4%	4) 5%		4) 4%
	Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:				
	Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)				Корректировка к стоимости, %
	Электроснабжение				2,5
	Водоснабжение				1,5
	Канализация				1,5
	Отопление				4,5
Корректировка на этаж	Корректировка на этаж объекта производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.				
	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
Этаж	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0	0	0	0	0,800
цоколь	0	0	0	0	0,900
1	50	100	0	100	1
2	50	0	0	0	0,930
3	0	0	100	0	0,930
Итого	100	100	100	100	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	96,50	100,00	93,00	100,00	
<i>Корректировка, %</i>		-3,50%	+3,76%	-3,50%	
Согласование скорректированных цен	Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.				
Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.					

Исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание центральной диспетчерской	Торговое помеще- ние	Торговое помеще- ние	Торгово-офисное помещение
Назначение	нежилое	торговое	торговое	торгово-офисное
Адрес	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	г. Вологда, ул. Ле- нинградская, 115	г. Вологда, ул. Се- верная, 7а	г. Вологда, ул. Се- верная, 34
Цена аренды (с НДС), руб.		250 000	300 000	45 500
Источник информа- ции (адрес, телефон)		http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_2352412 , Светлана, +7 (921) 832-71-77	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_ploschadj_12392461 , Наталья, +7 (951) 737-08-25	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_11668432 , Анна, +7 (911) 510-02-31
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оцен- ки)	(июнь 2016 г.)	май 2016 г.	июнь 2016 г.	май 2016 г.
Арендопригодная площадь, м ²	417,6	500	750	130,0
Техническое состо- яние здания	удовлетворитель- ное	хорошее	хорошее	хорошее
Уровень отделки	Стандартный ре- монт	Стандартный ре- монт	Стандартный ре- монт	Стандартный ре- монт
Строительная харак- теристика	кирпич	кирпич	металлоконструк- ции	кирпич
Этаж	1,2	1	3	1
Наличие инженер- ных коммуникаций	отопление, водо- провод, канализа- ция, электроосве- щение	отопление, водо- провод, канализа- ция, электроосве- щение	отопление, водо- провод, канализа- ция, электроосве- щение	отопление, водо- провод, канализа- ция, электроосве- щение

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		250 000	300 000	45 500
Арендопригодная площадь, м ²	м ²	417,6	500	750	130
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена	руб./м ²		227 500	273 000	41 405
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			455	364	319
Назначение		нежилое	торговое	торговое	торгово-офисное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		455	364	319
Местоположение		Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97	г. Вологда, ул. Ленинградская, 115	г. Вологда, ул. Северная, 7а	г. Вологда, ул. Северная, 34
<i>Корректировка</i>	%		0,00	-2,01	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		455	357	319
Этаж		1,2	1	3	1
<i>Корректировка</i>	%		-3,50	+3,76	-3,50
Скорректированная цена	руб./м ²		439	370	308
Техническое состояние		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		417	352	293
Уровень отделки		Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		417	352	293
Общая площадь	м ²	417,6	500	750	130
<i>Корректировка</i>	%		0,00	+5,22	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		417	370	293
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		417	370	293
Строительная характеристика		кирпич	кирпич	металлоконструкции	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+9,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		417	403	293
Выводы					
Общая коррекция			38	39	26
в % от цены продажи			8,4	10,7	8,2
Среднеарифметическая цена	руб./м ²	371			
Арендная ставка объекта оценки, на дату оценки составляет (с НДС): 371 руб./м²					

Расчет потенциального валового дохода	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Доход от эксплуатации объекта определяется как сумма оплаты за предоставляемые услуги (аренда помещений).
Расчет действительного валового дохода	Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят главным образом от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов. Для оцениваемого объекта уровень загрузки принят равным 95%. (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.)
Расчет операционных расходов	<p>Полученный от сдачи в аренду <u>эффективный валовой доход</u> должен быть уменьшен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на величину эксплуатационных затрат; • на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства; • на величину арендной платы за земельный участок; • на страховые платежи; • расходы на управление объектами недвижимости. • на величину затрат по текущему ремонту; <p>Суммарные затраты образуют операционные расходы. Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода.</p> <p>Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение.</p> <p>К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.</p> <p>Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расходы на управление объектом; – заработная плата рабочего персонала; – затраты на содержание территории и вывоз мусора; – коммунальные платежи; – плата за телефон; – затраты на текущий ремонт; – обеспечение безопасности; – прочие расходы. <p>Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие; – санитарно-технические и электрические устройства; – механическое оборудование; – элементы наружного благоустройства.
Определение чистого операционного дохода	<p>Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.</p> <p>Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.</p> <p>Для оцениваемого объекта уровень операционных расходов принят равным 17%. (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.).</p>
Определение чистого операционного дохода	Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

Расчет ставки капитализации

Согласно ФСО №7, ставка капитализации, определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения, что позволяет учитывать рыночную ситуацию, ликвидность объектов и возможные риски на дату оценки.

Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стороны, стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- прогнозный период n лет;
- в течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным ga ;
- ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года;
- по окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость);
- в процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным gc . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+gc)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта.

Таким образом, окончательное выражение **коэффициента капитализации** с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$R = (r - ga) * \frac{(1 + r)^n - (1 - I) * (1 + gc)^n}{(1 + r)^n - (1 + ga)^n}$$

где

R – коэффициент капитализации, %;

r – норма доходности, %;

gc – ежегодный темп роста недвижимости, %;

ga – ежегодный темп роста платежей, %;

n – прогнозный период, лет;

I – износ, выраженный в процентах, за весь прогнозный период n , %.

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость.

Согласно аналитические данные PWC за 1 кв. 2015 года прогнозируют изменение роста стоимости арендной платы и роста цены объекта в год от 0% до 5%.

gc – в данном расчете темп роста недвижимости определен на уровне 3%.

ga – в данном расчете темп роста арендной платы определен на уровне 3%.

n – для определения стоимости объектов оценки методом прямой капитализации определен период прогнозирования - 5 лет.

I – для определения стоимости объектов методом прямой капитализации износ за прогнозный период определен в размере 5%.

r - в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле:

$$r = B + P + L + Y, \quad \text{где:}$$

B – безрисковая ставка (ставка по вкладам, имеющим минимальный риск на данном рынке). Для целей оценки приняты ставки доходности облигаций Россия-2028-7т (<http://www.rusbonds.ru/>) на дату оценки в размере 6,48%.

P – компенсация (премия) за риск инвестирования в объект недвижимости.

Вкладывая деньги в недвижимость, инвестор на основании опыта и изучения возможностей альтернативных инвестиций оценивает риски подобных проектов на существующем рынке.

Величина поправки за риск определяется типом недвижимости. Процент компенсации за риск выбран на основании расчетных средневзвешенных значений факторов инвестиционного риска в России и регионе с учетом особенностей конкретного объекта (таких как, оптимальность местоположения, назначение, физические характеристики и общий уровень

объектов), а также на основании анализа мнений экспертов и независимых оценщиков. Наиболее существенными являются следующие риски:

а) Рыночный риск – риск того, что изменения в рыночных условиях окажут влияние на величину чистого операционного дохода. Такое влияние окажут изменения: спроса и предложения, рыночных ставок арендной платы, коэффициентов недозагрузки, операционных расходов.

Рыночный риск зависит от типа собственности (жилая, офисная), ее местоположения, стадии в инвестиционном цикле (вновь созданная и вводимая в эксплуатацию недвижимость связана с риском более серьезным, чем недвижимость, имеющая давнюю историю арендных отношений).

б) Финансовый риск возникает в связи с использованием кредита для финансирования инвестиций. В нашем случае он не возникает в связи с отсутствием кредита.

в) Риски рынка капитала – риски того, что изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи, альтернативных инвестиционных проектов, коэффициентов отдачи и капитализации приведут к изменению рыночной стоимости недвижимости.

г) Риски, связанные с инфляцией – неожиданные (не предсказанные и не учтенные в расчете) инфляционные изменения станут причиной повышения поступлений наличности от аренды и цен реверсии при снижении покупательной способности населения.

д) Риск изменения экологической обстановки в районе расположения объектов повлияет на спрос, уровень арендных ставок, повлечет за собою дополнительные расходы (нерыночный риск не предсказанного изменения чистого операционного дохода).

е) Правовые риски, связанные с изменениями рыночной стоимости недвижимости вследствие изменения налогового законодательства, правил зонирования и землепользования и др. (влияние нерыночных факторов на величину чистого операционного и других доходов).

В Премия за риск вложения в недвижимость определена согласно методике, опубликованной в журнале «Эксперт», на основе данных об инвестиционном рынке в российских регионах. (www.gaxpert.ru)

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

№ п/п	Факторы риска \ ранг	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
3	Изменение федерального и местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>												
1	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
2	Ускоренный износ объекта	статичный		1								
3	Недополучение арендных платежей	динамичный			1							
4	Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
5	Финансовые проверки	динамичный	1									
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
<i>Количество наблюдений</i>			2	4	2	0	1	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>			2	8	6	0	5	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>			21									
<i>Количество факторов</i>			9									
<i>Взвешенное значение, %</i>			2,33									

P = 2,33%.

Л – компенсация за низкую ликвидность.
 Рынок недвижимости является весьма инерционным, поэтому даже при обоснованной рыночной цене продажа дорогостоящего объекта может быть весьма длительным мероприятием, в отдельных случаях продавец вынужден предоставлять дополнительные скидки. Во время экспозиции объектов неизбежна потеря части доходов как прямая (уменьшение или полное прекращение потока доходов с объектов), так и косвенная (различные издержки на продажу).
 Ставка компенсации за низкую ликвидность должна учитывать возможные за период экспозиции дополнительные риски и потери собственника.
 Время экспозиции объекта – ориентировочно 12 месяцев с момента выставления на продажу.
 Поправка на низкую ликвидность = безрисковая ставка × время экспозиции ÷ 12 месяцев.
 $L = 5,97 \times 12/12 = 5,97\%$
 У – поправка на управление инвестициями или инвестиционный менеджмент.
 Она зависит как от функциональных особенностей объектов (назначение, деление объектов на помещения различного профиля, количество арендаторов, развитие инфраструктуры), так и от общего развития института управления недвижимостью различного назначения.
 Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объектов недвижимости. Он связан с необходимостью принятия вовремя решения о сохранении или продаже объектов. Чем выше качество управления, тем меньше вероятность неудачного хода событий и тем меньше поправка на инвестиционный менеджмент. Для дорогостоящих и многопрофильных объектов премии за соответствующие риски, и затраты должны быть выше.
 Это нашло отражение при определении типичной компенсации за соответствующие потери для подобных объектов – $U = 1,0\%$.
 $r = 6,48 + 2,33 + 6,48 + 1,00 = 16,29\%$.
 Таким образом, итоговый расчет коэффициента капитализации приведен ниже:

Наименование	Показатель
Рост арендной платы за объект в прогнозном периоде, га, % в год	3,00%
Рост цены объекта в прогнозном периоде, гс, % в год	3,00%
Прогнозный период, п, лет	5
Ставка дисконтирования, г	16,29%
Величина износа за прогнозный период, I, %	5,00%
Коэффициент капитализации К	14,09%

Коэффициент капитализации равен 14,09%.

**Таблицы расчета стоимости доходным подходом
 здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м²**

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	417,60
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	4 452
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 859 155
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	105 972
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 753 183
Операционные расходы (ОР), руб., в т.ч.:	316 056
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 437 127
Общий коэффициент капитализации (К _к)	14,09
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом земельного участка (округленно, с НДС), руб.	10 199 600
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом земельного участка (округленно, без НДС), руб.	8 643 700

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости	<p><i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» использование определенных затратным подходом расчетных данных по стоимости оцениваемых объектов, величина которых значительно (в данном случае более 30%) отличается от стоимостей, определенных сравнительным/доходным подходом, в согласовании результатов не производилось.</i></p> <p>Результаты, полученные с применением затратного и сравнительного (доходного) подхода, значительно отличаются друг от друга в связи с тем, что затратный подход в данном случае не дает возможности учесть перспективы использования объекта оценки, а также в основе затратного подхода лежит использование сборников, в свою очередь сравнительный/доходный подход в данном случае основывается на реальной рыночной информации по аналогичным объектам недвижимости и позволяет определить перспективы развития объектов оценки, с учетом таких факторов, как местоположение, техническое состояние и т.п.</p> <p>Затратный подход заключается в расчете восстановительной стоимости объектов за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Затратный подход наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Основные недостатки: 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) отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Данными факторами обусловлено значительная разница между величинами стоимости объектов, полученными методами затратного и сравнительного (доходного) подходов.</p> <p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>Оценка доходным подходом использует информацию по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. К недостатку доходного подхода можно отнести возможность неточного определения будущих доходов, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.</p>
Согласование полученных результатов здания	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.</p> <p>Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», прохо-</p>

дившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подходу четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.

Оценщиком выбрана четырехбалльная шкала для каждого из использованных критериев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;
- 1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- 2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.

**Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки
здание центральной диспетчерской, площадью 417,6 м²**

Согласование результатов оценки			
Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость (без НДС), руб.	6 107 200	11 078 600	8 643 700
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	2	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	3	2
Итого сумма баллов для данного подхода	2	11	9
Применение подхода	Да	Да	Да
Сумма баллов	22		
Вес	0,09	0,50	0,41
Рыночная стоимость здания с учетом земельного участка (округленно, без НДС), руб.	9 982 900		
в т.ч. стоимость земельного участка, относящегося к зданию, руб.	438 700		
стоимость здания без учета земельного участка (округленно, без НДС), руб.	9 544 200		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости здания центральной диспетчерской, площадью 417,6 м² и земельного участка, кадастровый № 35:24:0401014:97, площадью 353 м² расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская, д.97, составлено на основании Отчета об оценке №01/1328-02 от 14.06.2016 г., выполненного по Договору №01/1328 возмездного оказания оценочных услуг и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 04.06.2016 г. составляет без НДС, округленно:

9 982 900 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот) руб.

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

М.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

19. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - в отношении Объектов, являющихся предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененных Оценщиком Объектов или намеревающихся совершить с ним сделку;
 - оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объектов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектами;
 - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №79), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
-

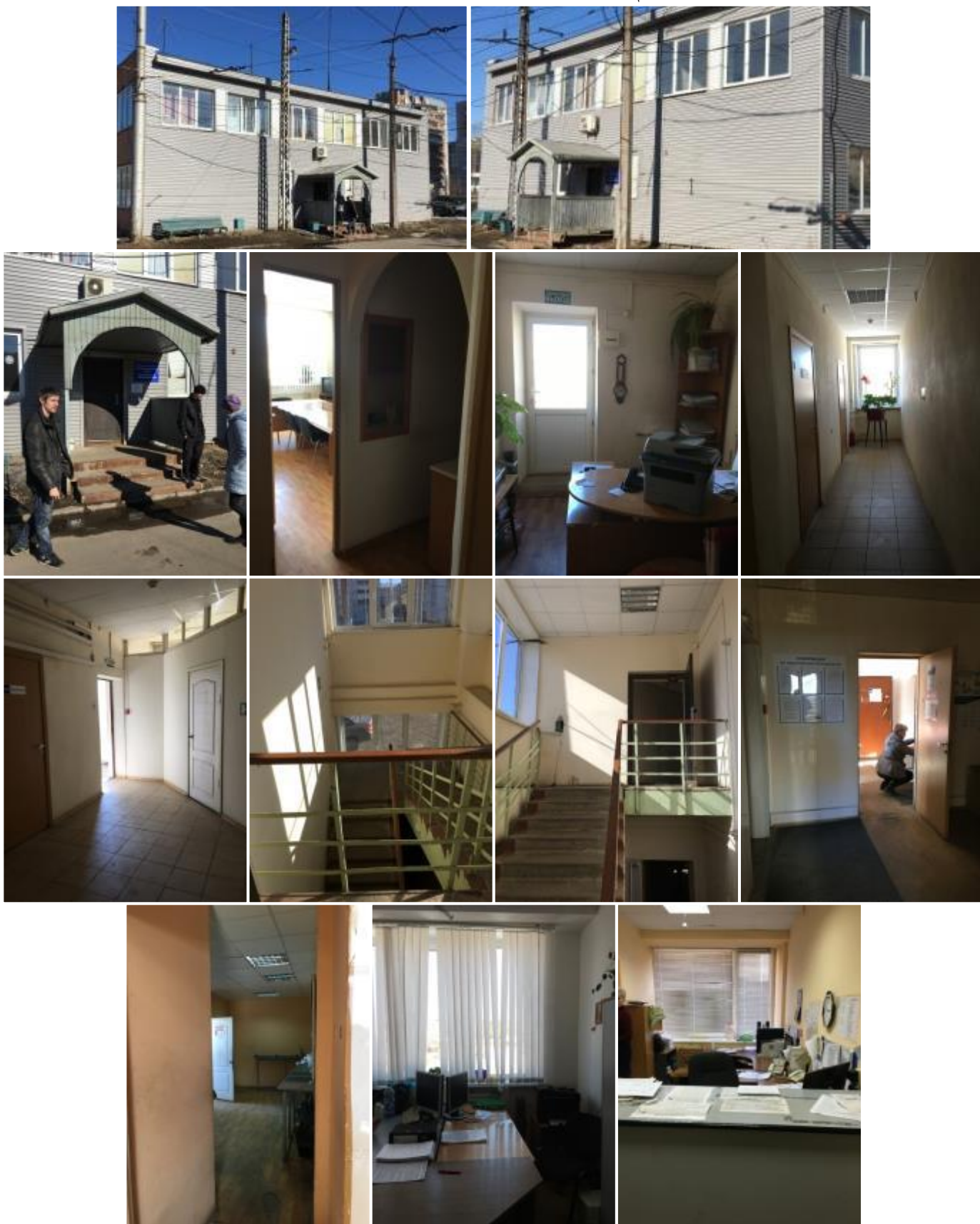
20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01);
9. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
10. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
12. Справочник оценщика недвижимости. Том 1-3. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.
13. Данные информационной сети Интернет;
14. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
15. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

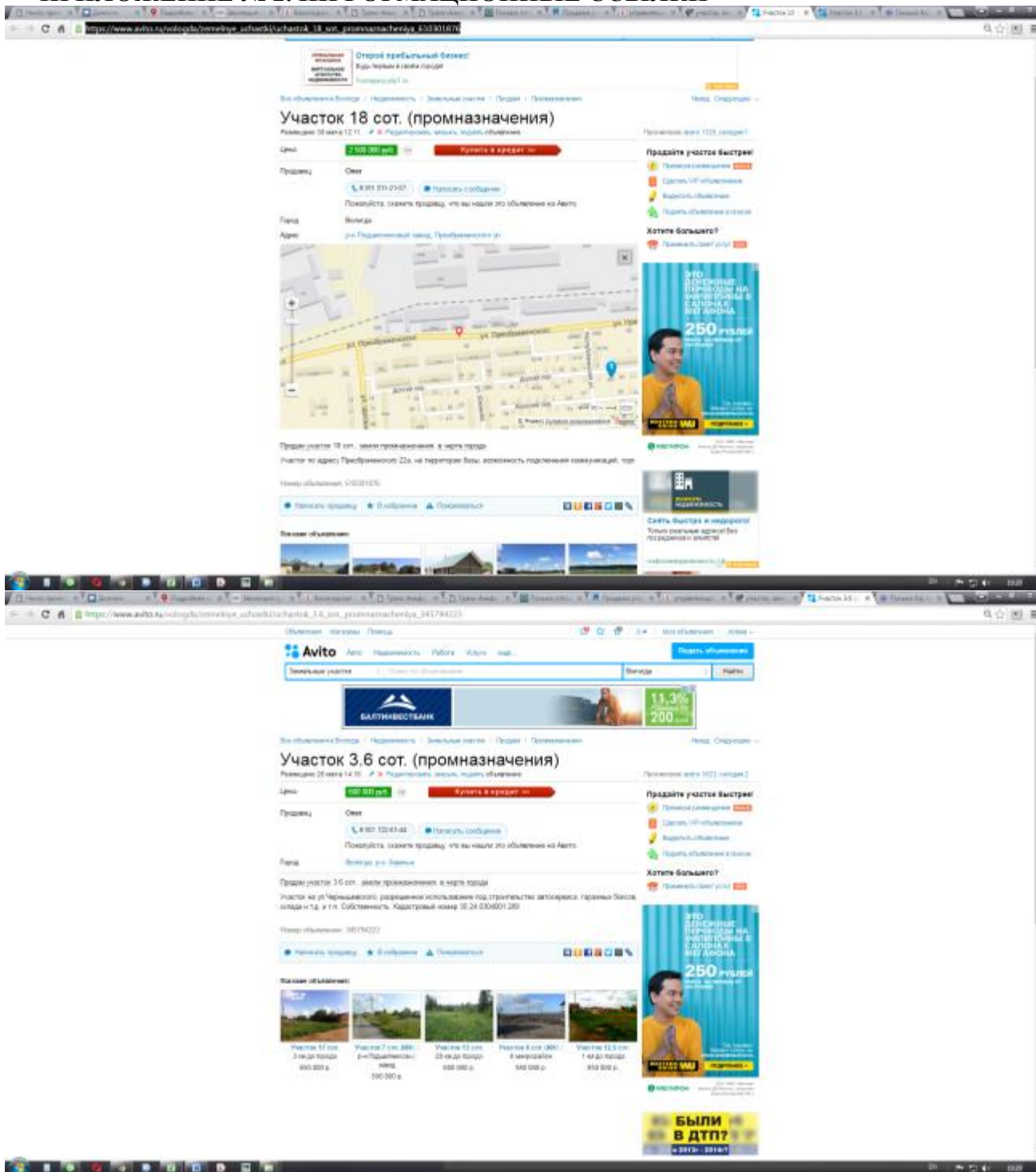
21. ПРИЛОЖЕНИЯ

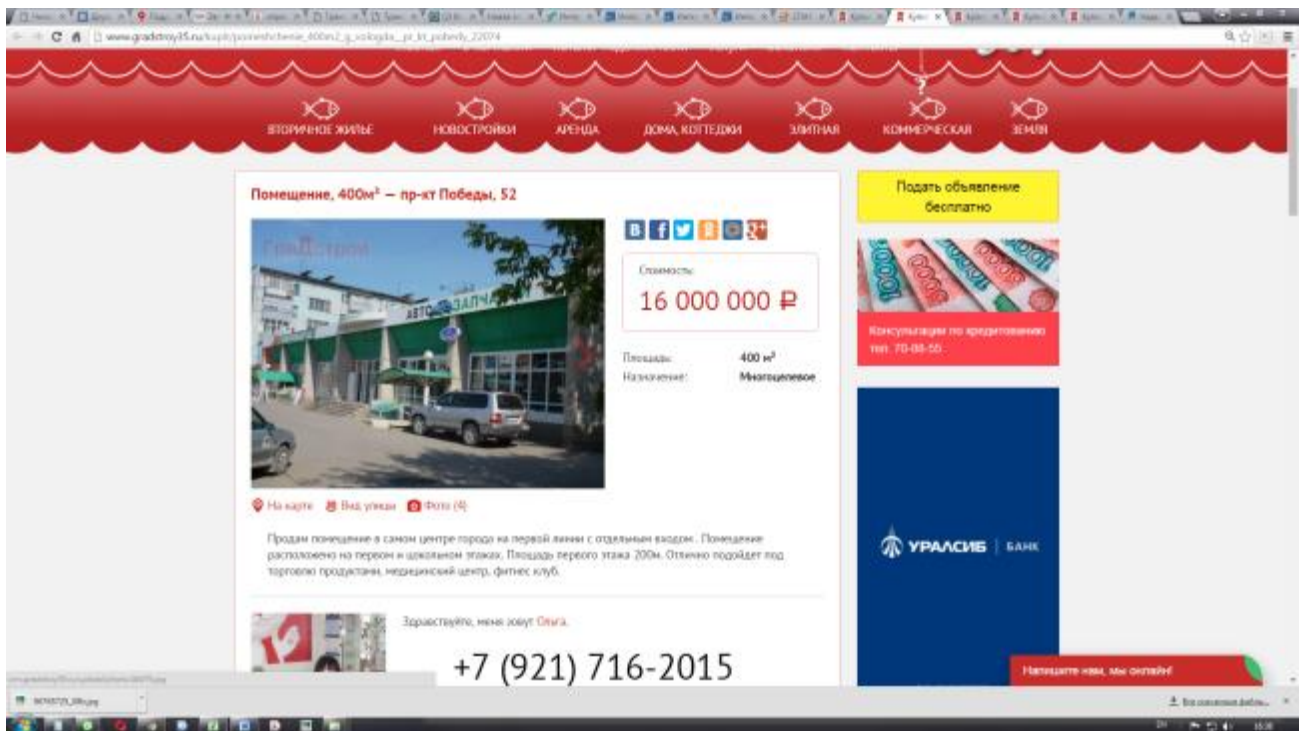
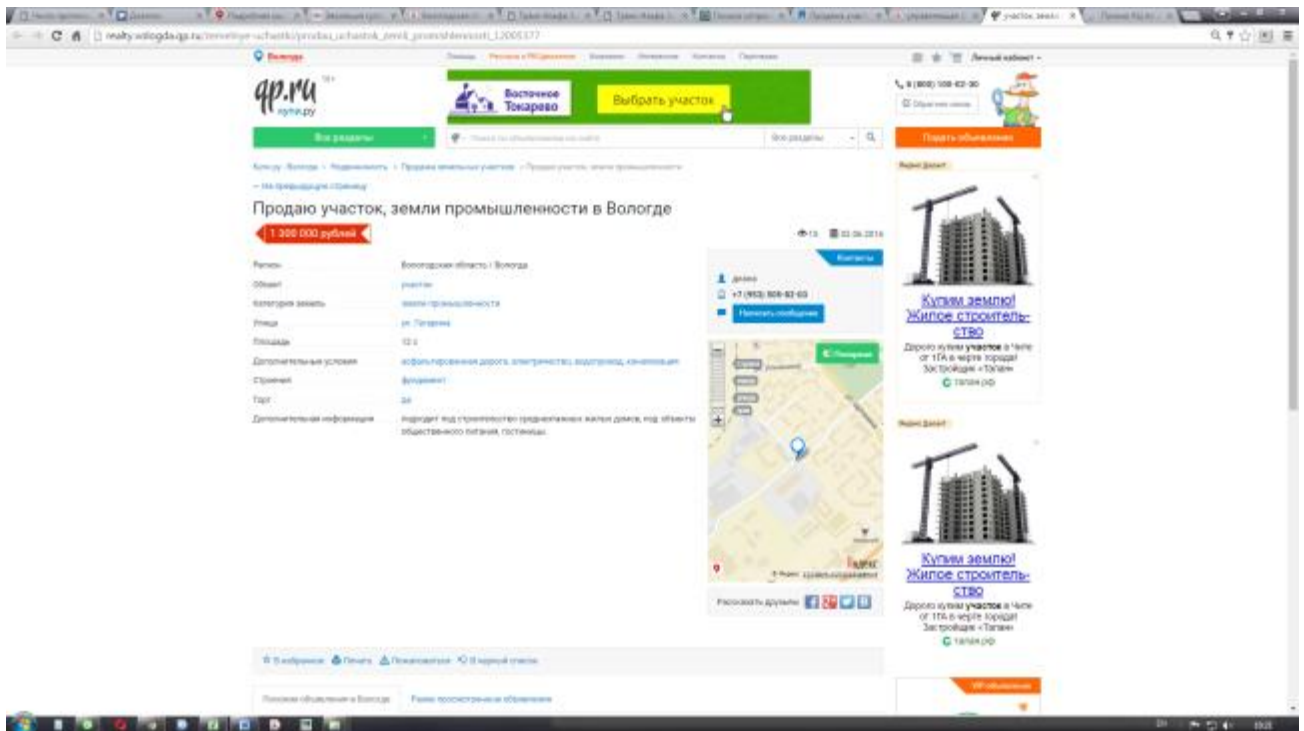
1. Приложение № 1. Фотографии объектов оценки
2. Приложение № 2. Информационные ссылки
3. Приложение № 3. Документы Заказчика, документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ССЫЛКИ






www.gradstroy15.ru/objekt/vozrozhdenie_biznesa_515m2_g_05b0yda_01_gorkogo_13801

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ АРЕНДА ДОМА, КОТТЕДЖИ ЗЕМЛЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗЕМЛЯ

Помещение, 560м² – ул Горького, 139



Ссылки: [B](#) [f](#) [t](#) [+](#) [+](#)

Стоимость: **11 000 000 Р**

Площадь: **560 м²**
Назначение: **Коммерческое**

На карте Фото (4)

Для покупателя: Продается коммерческая недвижимость в новом здании современной постройки. Очень выгодное расположение на пересечении улиц Горького и Маданнастроительной. За торговым центром ведется активное строительство жилых домов. В перспективе, помимо уже имеющегося входящего трафика людей, будет создано дополнительное пространство. Помещение площадью от 370 кв/м до 515 кв/м. Сдан качественный ремонт от застройщика. Подведены все коммуникации. С черного входа спускается грузовая подъезд. Первый этаж с большим залом и пристройкой 117м под подсобные помещения. На втором этаже имеются кабинеты разных площадей. Помещение подойдет для любого вида бизнеса или для длительного инвестирования денежных средств. Изменения цены за счет изменения площади. Дат. описание: ремонт от строителя, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Рассмотрю варианты в з/нот задатка.

Здравствуйтесь, меня зовут **Олега**.

Подать объявление бесплатно

Консультация по кредитованию тел. 70 88-50

Ипотека с партнером легче на подъем!

Для клиентов наших партнеров ставка СНИЖЕНА


Посетите нас, мы онлайн!

www.wolodga.ru/kommercheskaja/vozrozhdenie_biznesa_515m2_g_05b0yda_01_gorkogo_13801

Вологда Мои объявления Убранные объявления Карты Личный кабинет

торговлю в Вологде

11 000 000 рублей



8-800-1003-203

www.emng.ru

Скачайте карту на свой телефон. Скачайте карту на свой телефон.


Рассказать друзьям

Район: Вологодская область / Вологда
Объект: помещение
Расположение: под объявлен. под офис, под промышленн. под торгов. под торговлю
Улица: ул. Ленинградская
Номер дома: 139
Площадь: 460 кв. м
Дополнительная информация: помещение в торговом центре. Под любой объект услуг: торговля, услуги. Возможно сдать в аренду 250 кв. м за 10 м

Мобильное приложение ул. Дзержинского, 73А5. Искать приложения в Google Play


Вологда

100 рублей



Район: Вологодская область / Вологда
 Объект: торговля
 Назначение: под торговлю
 Район планировки: район ул. Ленинградский
 Улица: ул. Ленинградский
 Номер дома: 11Б
 Этаж: 1
 Площадь: 300 кв. м
 Ассортимент: интернет, кондитерские изделия, хлеб, овощи, молочные продукты, телефонные карты
 Дополнительная информация: капитальный ремонт, парковка Т/Автомоб.

Контакты: +7 (907) 830-71-17




Расскажите друзьям

VET ACADEMY
 АНАТОМИЧЕСКИЙ
 ОТЛАС КОШЕК
 И СОБАК
 ИМЕТЬ РАБОТУ

Вологда


Сдаю площадь в Вологде

400 рублей/кв.м



Район: Вологодская область / Вологда
 Объект: торговля
 Назначение: под торговлю
 Район планировки: Вологда
 Улица: ул. Советский
 Номер дома: 7Б
 Этаж: 1
 Площадь: 100 кв. м
 Дополнительная информация: Т/Ц, жилые, подвесные товары

Контакты: +7 (907) 830-60-06





Расскажите друзьям

Service Unavailable
 HTTP Error 503. The service is unavailable.

Service Unavailable
 HTTP Error 503. The service is unavailable.

Сдаю помещение в Вологде
250 руб/кв.м

Service Unavailable
 GET / Error 503. The service is unavailable.

Service Unavailable
 GET / Error 503. The service is unavailable.

Район: Вологодская область / Вологда
 Облуст: Вологодская
 Микрорайон: Котловский, Старый город
 Район/ул.район: Заречье
 Район: ул. Сельская
 Номер дома: 3А
 Этаж: 1
 Площадь: 100 кв. м

Сводный отчет по сделкам за период с 01.04.2018 по 30.04.2018

Договорная группа #	Дата сделки	Сторона	Сумма сделки	Тип сделки	Сторона	Сумма сделки	Дата сделки	Сторона	Сумма сделки	Дата сделки	Сторона	Сумма сделки	Дата сделки	Сторона	Сумма сделки
RUS01-2003	04.04.2018	1321	2	0	18.85	+1.00	04.04	1.88	1.00	04.04	1.88	1.00	04.04	1.88	1.00
RUS02-2003	04.04.2018	1321	2	0	18.85	+1.00	04.04	1.88	1.00	04.04	1.88	1.00	04.04	1.88	1.00
RUS03-2012	10.06.2012	2294	2	0	4.02	794.29	10.06	+0.01	11.32	0.01	10.06	0.01	10.06	0.01	
RUS04-2012	14.06.2012	2294	2	0	12.75	44.27	14.06	0.00	14.06	0.00	14.06	0.00	14.06	0.00	
RUS05-2020-01	11.05.2020	1122	2	7.5	0.0034	794.79	11.05	-0.01	120.76	2.26	11.05	120.76	11.05	120.76	
RUS06-2015	04.04.2015	4622	2	0	0.23	161.23	04.04	0.00	161.23	0.00	04.04	161.23	04.04	161.23	
RUS07-2016-01	04.04.2016	611	2	0	0.2	30.96	07.10	-0.40	50.13	43.97	07.10	50.13	07.10	50.13	
RUS08-2016-01	07.06.2016	606	2	0	0.21	40.99	08.10	+0.00	110.13	11.24	08.10	110.13	08.10	110.13	
RUS09-2016-01	02.11.2017	422	2	0	0.8	10.43	10.20	0.00	10.20	0.00	10.20	10.20	10.20	10.20	
RUS10-2016-01	24.04.2016	311	2	0	0.2	20.90	08.10	-0.25	60.94	10.00	08.10	60.94	08.10	60.94	
RUS11-2016-01	04.04.2016	668	2	0	0.21	14.90	10.10	-0.16	120.40	10.00	10.10	120.40	10.10	120.40	
RUS12-2016-01	04.07.2016	360	2	0	0.17	41.90	10.10	+0.00	406.44	10.40	10.10	406.44	10.10	406.44	
RUS13-2016-01	11.9.2016	22.9.2016	199	2	0	0.21	30.09	10.20	-0.24	124.40	11.60	-0.01	11.60	11.60	11.60
RUS14-2016-01	23.11.2016	198	2	0	12.75	14.84	08.10	-0.02	100.00	20.70	08.10	100.00	08.10	100.00	
RUS15-2016-01	16.09.2016	21.01.2017	313	2	0	16.15	133.90	+0.00	122.40	14.20	-0.47	14.20	14.20	14.20	
RUS16-2016-01	02.07.2016	09.08.2016	97	2	0	0.17	26.12	08.10	0.00	11.04	0.00	11.04	11.04	11.04	
RUS17-2016-01	09.04.2016	03.08.2017	490	2	0	0.00	38.49	10.00	-0.04	405.70	11.40	-0.34	11.40	11.40	
RUS18-2016-01	00.01.2016	03.08.2017	491	2	0	0.00	37.93	10.10	+0.10	100.00	11.22	-0.44	11.22	11.22	
RUS19-2016-01	04.04.2016	09.01.2017	240	2	0	12.4	30.90	10.10	+0.10	404.90	10.00	-0.00	10.00	10.00	
RUS20-2016-01	21.09.2016	04.10.2016	1702	2	0	0.17	0.20	100.00	-0.02	100.04	11.57	+0.00	11.57	11.57	
RUS21-2016-01	02.07.2017	09.01.2017	261	2	0	0.21	30.00	10.00	+0.02	104.00	11.00	-0.01	11.00	11.00	
RUS22-2016-01	30.00.2016	07.10.2016	1005	4	0	0.17	0.47	100.00	-0.10	400.00	11.07	+0.00	11.07	11.07	
RUS23-2016-01	20.08.2017	09.01.2017	239	2	0	0.4	30.07	10.00	-0.11	104.90	11.04	+1.13	11.04	11.04	
RUS24-2016-01	07.12.2017		680	2	0	0.09	17.90	08.10	0.00	17.17	0.00	17.17	17.17	17.17	
RUS25-2016-01	13.12.2016	23.08.2017	390	2	0	0.0	11.20	100.00	-0.02	120.10	11.51	0.00	11.51	11.51	
RUS26-2016-01	20.02.2017	03.08.2016	481	2	0	16.1	04.4	100.00	+0.00	100.00	11.60	-0.07	11.60	11.60	
RUS27-2016-01	04.04.2015	03.04.2016	604	2	0	0.20	0.00	100.00	-0.10	100.00	11.07	+0.00	11.07	11.07	
RUS28-2016-01	11.02.2016	24.06.2017	449	4	0	0.0	30.10	100.00	+0.00	100.00	11.11	-0.02	11.11	11.11	
RUS29-2016-01	14.10.2017	18.10.2016	172	2	0	0.09	0.0	100.00	+0.00	104.00	10.70	-0.04	10.70	10.70	
RUS30-2016-01	15.10.2012	20.04.2017	308	2	0	12.11	0.00	100.00	+0.00	112.40	11.40	-0.07	11.40	11.40	