

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 836/09/16

Дата оценки	29.09.2016 г.
Дата составления отчета	27.10.2016 г.
Объект оценки	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, площадь объекта 233 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а
Заказчик	ООО «Жилищное строительство»
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

## Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения

Основные факты и выводы

Общая информация, характеризующая объекты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Задание на оценку

Объект оценки

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Обременения и ограничения объектов оценки

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Описание объектов оценки

Процесс оценки

Согласование

Заключение

## Сведения об отчёте, задание на оценку

### Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 836 от 29.09.16 г.

### Основные факты и выводы:

#### Общая информация, характеризующая объекты оценки

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Жилищное строительство».

Таблица. Объекты оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а
2	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, площадь объекта 233 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затрат. подход, руб.	Уд. вес	Доход. подход, руб.	Уд. вес	Сравнит. подход, руб.	Уд. вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	5 093 145	0,20	1 029 434	не участвует в согласовании	5 576 505	0,80	5 479 833
2	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, площадь объекта 233 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	не применим	0,00	не применим	0,00	1 922 017	1,00	1 922 017
	<b>Итого:</b>							<b>7 401 850</b>

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

**Задание на оценку:**

**Объекты оценки:**

Общее описание объектов оценки приведено ранее.

<b>Правообладатель объектов оценки</b>	ООО «Жилищное строительство»
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества должника.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Специальных ограничений в использовании результата оценки нет.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	29.09.2016 г.
<b>Дата определения стоимости</b>	29.09.2016 г.
<b>Дата составления отчета</b>	27.10.2016 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	29.09.2016 г.
<b>Допущения и ограничения оценки</b>	Отсутствуют

**Сведения о заказчике оценки и об оценщике:**

<b>Заказчик отчета</b>	ООО «Жилищное строительство»
<b>Реквизиты заказчика</b>	ОГРН 108352525019203 сведения о дате присвоения не предоставлены
<b>Оценщик</b>	<p><u>Шевель Александр Леонидович</u> Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» на сумму 30 млн. рублей. Стаж работы по оценочной деятельности 13 лет. Паспорт 1904 027 154 выдан 10.09.2003 УВД г. Вологды Зарегистрирован: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, дом 53 Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.</p>

**Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:** оценка производится из допущения об отсутствии залога объектов оценки.

**Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	Решение Арбитражного суда Вологодской области от 06.05.16 г. по делу № А13-8779/2015. Выписка из единого реестра прав не недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 02.06.2016 г. № 90-19546321. Технический паспорт на административное здание, инв. № 20-80.
2	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, площадь объекта 233 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	Выписка из единого реестра прав не недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 02.06.2016 г. № 90-19546321.

### **Обременения и ограничения объектов оценки**

Объекты оценки заложены в пользу Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк».

### **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

Федеральные стандарты оценки:

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

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО СВОД, в котором состоит оценщик.

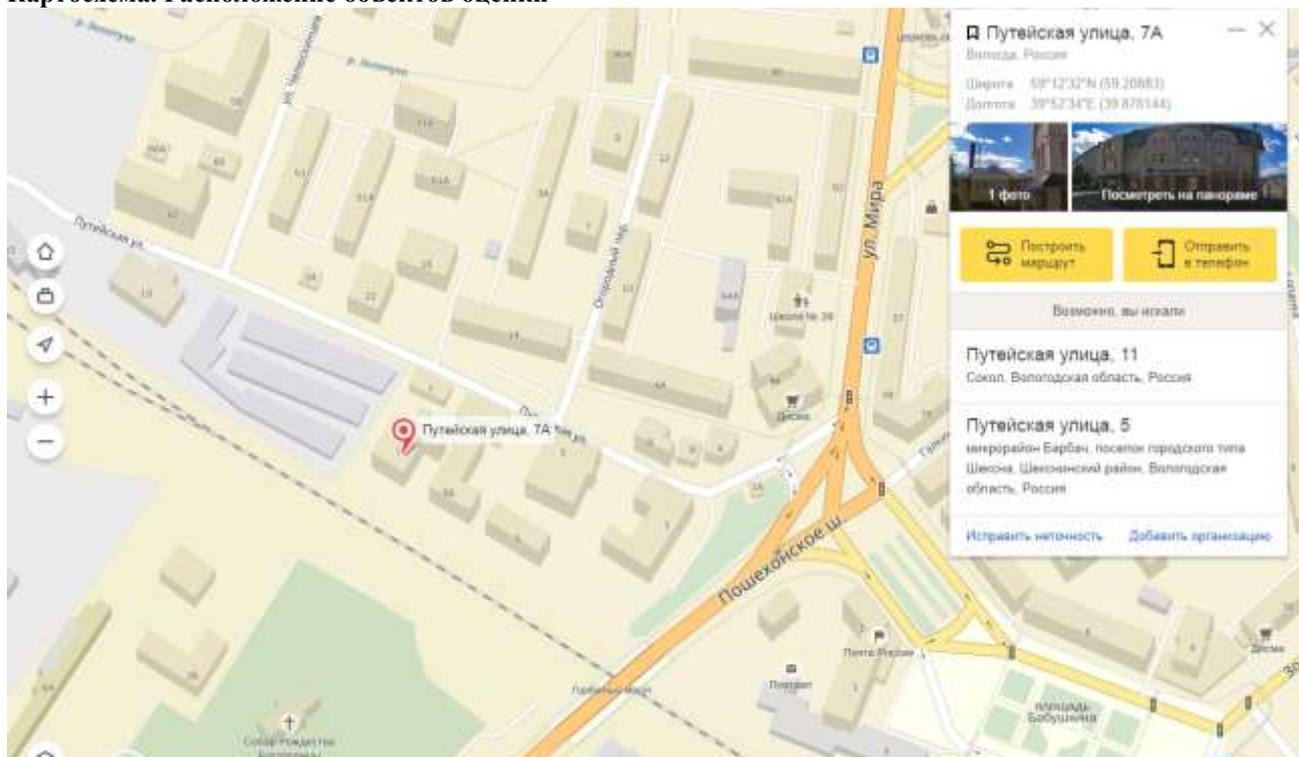
### **Описание объектов оценки**

*Описание объектов недвижимости*

*Описание местоположения*

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а.

## Картосхема. Расположение объектов оценки



### Описание здания

Таблица. Административное здание

Наименование объекта по данным Росреестра	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Административное здание	Вологодская область, г. Вологда, ул. Путевская, д. 7а.	238,7	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Назначение	Нежилое		
Текущее использование	Для предоставления банных и гостиничных (по типу хостела) услуг		
Кадастровый номер	35:24:0201022:289		
Кадастровая стоимость здания	7932255,07		
Строительный объем, м <sup>3</sup>	Литера А: 398 куб.м. Литера А1: 634 куб.м.		
Площадь застройки, кв.м.	135		
Высота, м	Литера А: 3,55 м. Литера А1: 5,64 м.		
Год постройки	Литера А: н/у Литера А1: 2006 г.		
Этажей	2 + мансарда		
Износ на 2007 год	В целом по зданию 24 %		
Вид права	Собственность		
Собственник	ООО «Жилищное строительство»		
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>			
<b>Литера А</b>			
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>	
Фундаменты	Бутовый ленточный	намокание цоколя	
Стены	кирпичные	отпадение штукатурки стен местами, массовые волосяные вертикальные и горизонтальные трещины стен	
Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное	
Кровля	металлочерепица, утепленная	удовлетворительное	
Полы	плитка, ламинат	удовлетворительное	
Проемы	оконные: стеклопакеты, 3	удовлетворительное	

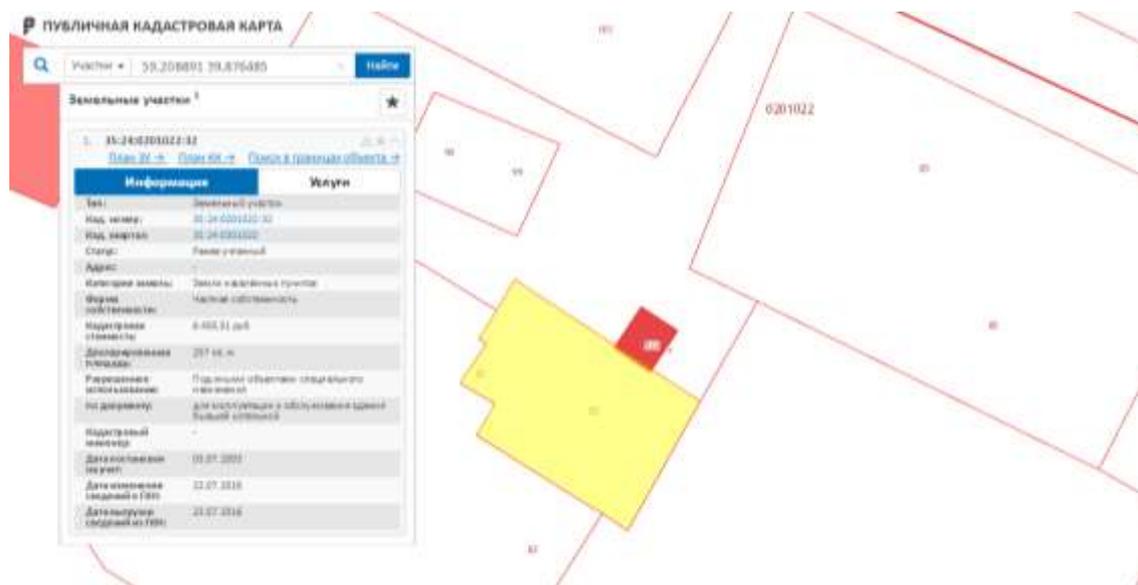
Отделочные работы	остекление, дверные простые отделка древесиной, плитка, оштукатурено, окрашено	незначительные загрязнения покрытий, следы истертости в ходовых местах
Внутренние санитарно- технические и электрические устройства	центральное отопление (чугунный и алюминиевые радиаторы), вентиляция естественная, водопровод и канализация из пластиковых труб, электроосвещение - скрытая проводка	удовлетворительное
Прочие	бетонные	удовлетворительное
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта</i>		
Решение Арбитражного суда Вологодской области от 06.05.16 г. по делу № А13-8779/2015. Выписка из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 02.06.2016 г. № 90-19546321. Технический паспорт на административное здание, инв. № 20-80.		

### Описание земельного участка

Таблица. Земельный участок

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
<b>Земельный участок</b>	Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а.	233	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Вид объекта недвижимости: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 35:24:0201022:32 Кадастровая стоимость участка: 6 400,51 руб. Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения По документу: для эксплуатации и обслуживания здания бывшей котельной <i>Сведения о разрешенном использовании получены по данным публичной кадастровой карты.</i> Форма участка: многоугольник, описываемый прямоугольником.			
<i>Вид права на участок</i>			
Собственность			
<i>Улучшения земельного участка</i>			
- на участке расположено оцениваемое Административное здание. - участок имеет твердое покрытие.			
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>			
Выписка из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 02.06.2016 г. № 90-19546321.			

Рис. Оцениваемый участок на публичной кадастровой карте



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4439019.116415614&y=8225668.743541543&z=20&text=59%2C208756%2039%2C876260&type=1&app=search&opened=1>

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

Таких факторов не выявлено.

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

Таких характеристик не выявлено.

### **Процесс оценки**

Процесс оценки включал:

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

### **Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

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

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

Оцениваемое здание имеет нежилое назначение, расположено на земельном участке, предназначенном для:

Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения

По документу: для эксплуатации и обслуживания здания бывшей котельной

*Сведения о разрешенном использовании получены по данным публичной кадастровой карты.*

Текущее использование: для предоставления банных и гостиничных (по типу хостела) услуг.

Вывод: наиболее эффективным является нежилое коммерческое использование (административное или иное, например, для предоставления банных и гостиничных (по типу хостела) услуг).

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

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

По данным Минэкономразвития России предварительные итоги социально-экономического развития России за июль 2016 года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли. После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м).

Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м. Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	янв.-июль
ВВП <sup>1)</sup>	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	95,9 <sup>5)</sup>	96,3 <sup>5)</sup>	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 <sup>5)</sup>	101,1	100,6 <sup>6)</sup>	-0,2	100,0 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 <sup>6)</sup>		35824 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 <sup>5)</sup>	98,5 <sup>5)</sup>	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

### Рынок труда и денежные доходы населения

По итогам обследования численность рабочей силы в июле 2016 г. составила 77,3 млн. человек, что на 413,8 тыс. человек больше относительно июня 2016 года. Увеличение рабочей силы произошло за счет роста численности занятого населения, которая в июле составила 73,1 млн. человек (на 465,8 тыс. человек больше, чем в июне текущего года). Рост занятости в большей степени связан с сезонностью: продолжается сезон сельскохозяйственных работ.

Кроме того, в связи с неблагоприятной внешнеэкономической ситуацией, а также со сложившейся повышенной угрозой безопасности туристов на зарубежных курортах, сокращается количество выезжающих на отдых за рубеж и растет поток внутреннего туризма, что увеличивает занятость в сфере туристических услуг.

По предварительным данным, в июне 2016 года в номинальном объеме сальдированный финансовый результат (СФР) по основным видам экономической деятельности составил 1370,7 млрд. руб., что на 86,1 % выше, чем в мае 2016 года.

Основное положительное влияние на финансовые результаты деятельности экономики в июне оказали рост СФР в сельском хозяйстве (возросли в 3,4 раза по сравнению с маем) и улучшение ситуации в обрабатывающих производствах (возросли в 2,3 раза).

В отрасли «Финансовая деятельность» - результаты финансовой деятельности улучшились в 2,7 раза, а от операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг – выросли в 23,2 раза. С началом летнего сезона рост СФР демонстрируют **гостиничный бизнес**, предприятия транспорта и связи.

Ухудшается ситуация в строительстве, где по предварительным итогам июня СФР сократился почти на 73,5 % по сравнению с маем. По итогам 6 месяцев в годовой оценке - сальдированный финансовый результат вырос всего на 5,3 процента. Положительную динамику СФР в годовом исчислении демонстрируют транспорт и связь (рост на 46,4 % г/г), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (рост в 2,6 раза), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (в 2,0 раза) и строительство (в 2,1 раза) (за счет крайне низкой базы первой половины 2015 года).

Рост убытков за первые шесть месяцев 2016 года в целом по экономике составил 21,4% против аналогичного периода 2015 года. Однако доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 30,8% по сравнению с 37,6% в январе текущего года.

Во втором квартале 2016 г. сохраняется тенденция снижения инвестиций в основной капитал. Замедление отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу (-3,9% вместо -4,8% соответственно по отношению к аналогичному периоду предыдущего года) во многом связано с эффектом базы, в то время как динамика, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, сохраняется второй квартал подряд на уровне -1,0 процент. В целом за полугодие снижение составило 4,3 процента. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2016 г. в номинальном выражении вырос на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 6,6 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с июня 2015 г. снижение составило 2,8 п. пункта) и в июне текущего года достигла значения 12,71% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,35 п. пункта).

Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 15,99% годовых в июне текущего года. Таким образом, по данным Минэкономразвития России, несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности.

Источник информации: Доклад Минэкономразвития России о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-июля 2016 года. Ссылка: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/depmacro/2016260801>

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

Полностью подтверждается гипотеза о наличии таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;

- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Наблюдается увеличение роли региональных элит в управлении субъектами Федерации.

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

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

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

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

Главной тенденцией, наметившейся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки, является плавная отрицательная динамика цен и количества сделок.

#### **Развернутый и детализированный анализ рынка производственной недвижимости**

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости: оцениваемый земельный участок имеет коммерческое назначение, расположен в г. Вологда в около центральной части города.

Оцениваемое здание имеет нежилое коммерческое назначение, расположено в г. Вологда в около центральной части города.

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

## Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Вологда

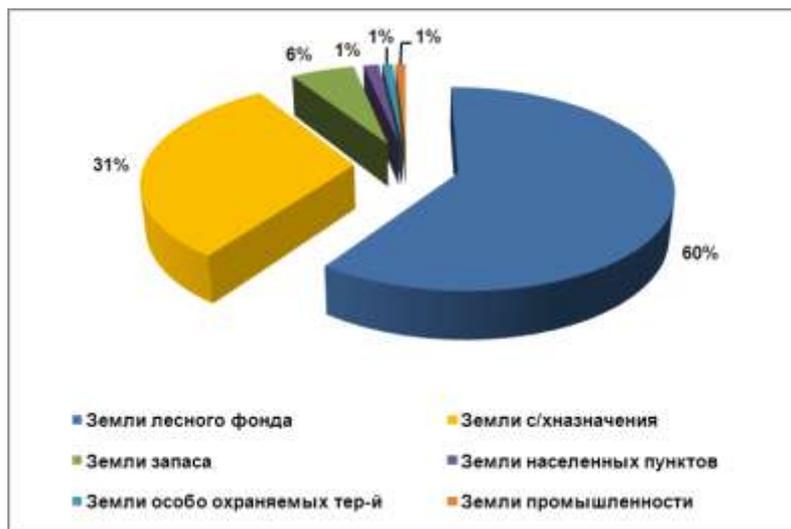
Рынок - в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи.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

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

## Анализ рынка земельных участков

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Вологодской области по состоянию на начало 2014 г. составила 14452,7 тыс. га. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда, их доля совокупно составляет 91%, от общего объема земель области.

Рис. 1 Структура земельного фонда Вологодской области



На протяжении последних пяти лет самым динамично развивающимся сегментом рынка коммерческой недвижимости остается сегмент торгово-офисных площадей. Его развитие обусловлено рядом факторов, основными из которых являются:

- острый дефицит площадей, соответствующих международным стандартам
- приход на рынок известных международных торговых операторов, а также поступательное развитие российских торговых сетей.

По плотности размещения торгово-офисных площадей наблюдается достаточно неравномерная картина. Наибольшая плотность фиксируется в центральных частях города. Однако на протяжении нескольких лет стала прослеживаться тенденция к выравниванию плотности размещения торгово-офисных объектов в пределах городской черты, и объясняется этот факт может лишь невозможностью нового широкомасштабного строительства в условиях предельно насыщенной существующей застройки центра Вологды.

Рынок торгово-офисных помещений - второй по величине рынок нежилых помещений. Он представлен в основном помещениями, находящимися в частной

собственности или арендуемыми у города.

Спрос на отдельно стоящие торгово-офисные помещения, здания в Вологде распределен неравномерно. В настоящее время наибольшим спросом пользуется центральная часть города и район улицы Ленинградской.

Помещения в «спальных» районах Вологды также вызывают интерес у потенциальных покупателей. Однако, вследствие большего объема свободных помещений и меньшего числа потенциальных арендаторов (отдельно стоящие магазины на периферии менее привлекательны для форматов торговли, рассчитанных на высокий пешеходный поток), ставки здесь значительно ниже.

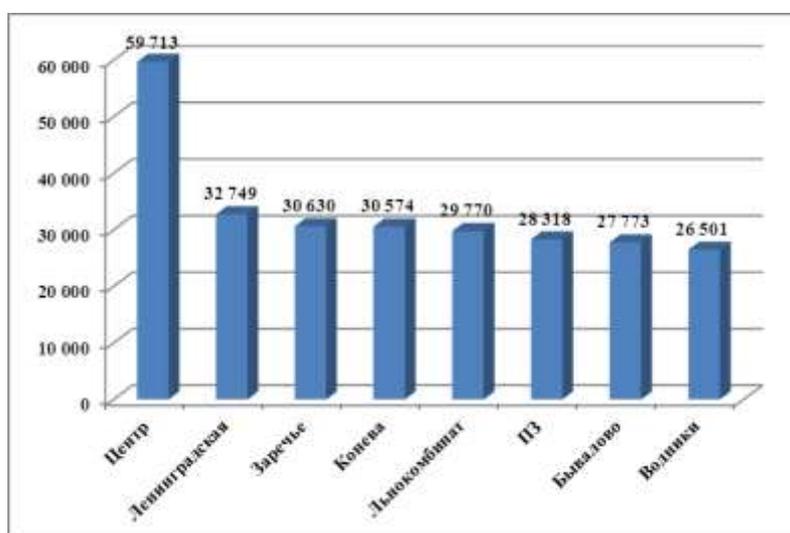
Торгово-офисные центры, расположенные в "спальных" районах города, являются, как правило, центрами "выходного дня". Всплеск покупательской активности в них приходится на вечернее время и выходные дни. Такие же торговые центры, но уже в пределах центральной части, являются достаточно успешными, так как покупательские потоки в них стабильно высоки в течение всей недели.

В условиях сложившейся экономической ситуации, прослеживается тенденция к снижению стоимости коммерческой недвижимости. Однако не все продавцы готовы снижать стоимость своих объектов, особенно те, которые не нуждаются в денежных средствах. Тем же, кому необходимы наличные средства, вынуждены в краткие сроки реализовывать объекты по более низким ценам.

Рынок продажи торгово-офисных помещений более чутко среагировал на финансовую ситуацию. Так, к примеру, арендные ставки в районе ул. Ленинградской по некоторым объектам, снизились в 1,5 раза и сравнялись с другими районами города. Это объясняется, прежде всего, насыщением данного района коммерческими объектами.

На рынке продажи и аренды очень много предложений. Реально совершенных сделок на рынке продаж практически нет.

Рис. 2 Средняя удельная стоимость продажи торгово-офисных помещений в г. Вологда в разрезе условных районов, руб./кв. м.

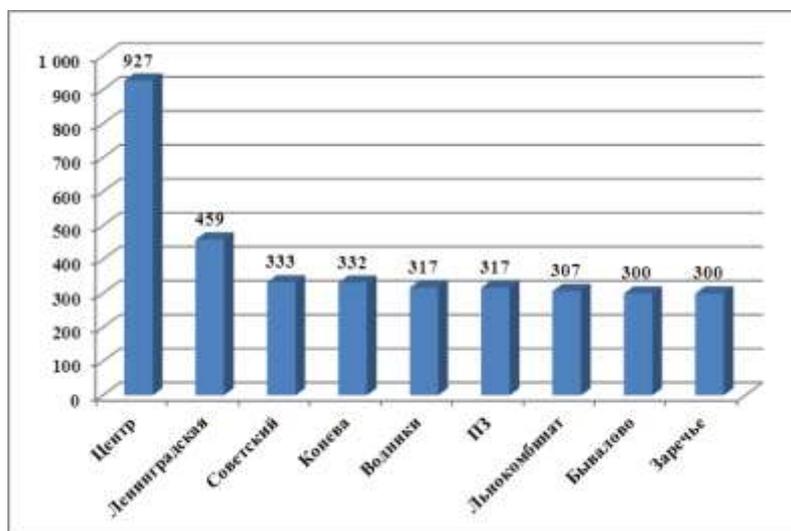


Разброс цен объясняется в основном в месторасположении (центр, окраина), различиями в отделке (имеется или нет, расположения в здании: первый, второй, третий этаж или цоколь, намерениями продавца достаточно быстро реализовать объект в условиях настоящей экономической ситуации). Конечно, существуют и внешние обстоятельства, диктующие цену на недвижимость, как например срочная продажа или существующие обременения. Некоторые собственники вынуждены снизить стоимость, чтобы рассчитаться с кредитами.

На рынке аренды торгово-офисных помещений города Вологды также велик разброс цен. Самые высокие ставки аренды можно наблюдать в центре города. На главных

магистралях города: улице Ленинградской, Конева арендная плата составляет от 350 до 800 руб. за 1 кв. м. В заречных районах города, на окраинах ставка арендной платы невысока и составляет в среднем 200-300 руб./кв. м./мес.

Рис. 3 Средняя удельная стоимость аренды торгово-офисных помещений г. Вологда в разрезе условных районов, руб./кв. м./мес.



Следует заметить, что ставка арендной платы также зависит от отделки помещения, расположения объекта на первой линии (рядом с проезжей магистралью, с высокой проходимостью транспорта и людского потока).

Средняя удельная стоимость продажи земельных участков для общественно-деловой застройки составляет 749 руб./кв. м., диапазон – 150-1700 руб./кв. м.

Выводы по результатам обзора рынка земельных участков общественно-делового назначения Вологодской области

Рынок торгово-офисной недвижимости Вологодской области активно развивался до недавних пор, относительное затишье помимо перечисленных факторов эксперты связывают с макроэкономической ситуацией, развитие которой и повлияет на дальнейшую судьбу рынка земельных участков общественно-делового назначения.

По данным Справочника оценщика недвижимости 2016 Том III «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. года скидки на цены земельных участков под офисно-торговую застройку (значение скидки на торг, усредненное по городам России) составляет 16%. По данным Справочника оценщика недвижимости 2016 под ред. Лейфера Л.А. года скидка по офисно-торговым объектам на цены продаж составляет 10,2% (стр. 328), скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов составляет 8,4% (стр. 328).

Изменение цен при изменении этажа торгово-офисного объекта проанализировано в Справочнике оценщика недвижимости 2016 Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 162-163):

- среднее отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,71;

- среднее отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,87;

- среднее отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,72;

- среднее отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к

удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,86.

Поправки на переход от ставки аренды первого этажа к мансарде Справочнике оценщика недвижимости 2016 под ред. Лейфера Л.А. не содержит, поэтому оценщик обратился к действующему рынку. На рынке обнаружен парный объект, в рамках которого одна площадь на первом этаже сдается в аренду, а другая площадь в мансарде.

*Определение поправки для ставки аренды на мансарду методом парной продажи*

Показатель	Аналог 1	Аналог 3
Адрес	г. Вологда, ул. Советский проспект, д. 74	
Тип помещений	административные помещения	
Состояние	хорошее	
Этаж	1	мансарда
Площадь, кв.м.	46,3	35
Ставка аренды, руб. в мес.	20000	8000
Удельная цена, руб. за кв.м. в мес.	432	229
Коэффициент перехода от 1 этажа к мансарде		0,530

Источники информации:

Аналог 1 [https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_46.3\\_m\\_840195560](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46.3_m_840195560)

Аналог 2 [https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_35\\_m\\_626542807](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35_m_626542807)

*Определение поправки для цены продажи на мансарду методом парной продажи*

Показатель	Аналог 1	Аналог 2
Адрес	г. Вологда, пер. Кривой, д. 2	
Тип помещений	административные помещения	
Состояние	хорошее	
Этаж	1	мансарда
Цена удельная, руб. за кв.м.	44000	30000
Коэффициент перехода от 1 этажа к мансарде		0,7

Источники информации:

Аналог 1 [http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau\\_pomeschenie\\_pod\\_ofis\\_pod\\_torgovlu\\_dlya\\_s\\_17763667](http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667)

Аналог 2 [http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau\\_pomeschenie\\_pod\\_ofis\\_pod\\_torgovlu\\_dlya\\_s\\_17763667](http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667)

*Определение поправки для цены продажи при переходе от 1 ко 2 этажу*

Показатель	Аналог 1	Аналог 3
Адрес	г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 18	
Тип помещений	административные помещения	
Состояние	пригодное для админ использования	
Этаж	1	2
Площадь, кв.м.	174	152
Цена предложения, руб.	6450000	4864000
Удельная цена	37069	32000
Коэффициент перехода от 1 к 2 этажу		0,863
Коэффициент перехода от 2 к 1 этажу	1,158	

Источники информации:

Аналог 1

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnye\\_pomescheniya\\_s\\_otdelnym\\_vhodom\\_152\\_m\\_851395808](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_s_otdelnym_vhodom_152_m_851395808)

Исследованные в настоящем разделе поправки на различные ценообразующие признаки административных помещений будут использованы далее в расчете стоимости объекта оценки.

## **МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

### **Описание основных понятий, стандартов оценки, подходов и методов**

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества для определения стоимости имущества должника.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральном стандарте оценки №2, в Международных стандартах оценки (IVS, 2011 г.). Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки. Рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, определена также в соответствии Международными Стандартами оценки. Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта оценки** 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:

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

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

### **Подходы к оценке (Согласно ФСО-1)**

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.

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

### **Метод оценки (Согласно ФСО-1)**

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

Выбор подходов и методов зависит от наличия доступной на момент проведения оценки информации, необходимой для применения каждого из них.

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

### **Основные этапы оценки**

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

#### **1. Предварительная встреча с Заказчиком и получение внутренней информации:**

- 1.1. об объекте оценки,
- 1.2. о цели и назначении оценки,
- 1.3. о дате оценки,
- 1.4. о сроке проведения оценки,
- 1.5. об имущественных правах на объект оценки.

#### **2. Ознакомление с объектом оценки и консультации с Заказчиком:**

- 2.1. определение вида оценочной стоимости,
- 2.2. согласование стоимости оценочных работ.

#### **3. Сбор внутренней информации по объекту оценки (информация предоставлена Заказчиком):**

#### **4. Сбор и анализ «внешней» информации.**

#### **5. Оценка:**

- 5.1. комплексный анализ и проверка собранной информации,
- 5.2. анализ наиболее эффективного использования,
- 5.3. выбор и использование в расчетных процедурах классических подходов к оценке обозначенного актива,
- 5.4. согласование полученных результатов в рамках применения подходов,
- 5.5. составление предварительного заключения о стоимости объекта оценки.

6. Завершение работ по оценке и договорных обязательств:
- 6.1. оформление итогового отчета о выполнении работ по оценке и сдача его Заказчику,
  - 6.2. оформление акта сдачи-приемки работ,
  - 6.3. взаиморасчеты.

## **Общая характеристика подходов и методов оценки земельных участков**

### *Подходы к определению стоимости земельных участков*

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

В рамках доходного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### *Методы определения стоимости земельных участков*

#### ***Метод сравнения продаж***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 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;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

### ***Метод распределения***

Метод 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:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 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;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; · расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 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.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### ***Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок

арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения

оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### *Согласование результатов*

Заключительным этапом в процессе определения рыночной стоимости земельного участка является согласование, или сопоставительный анализ показателей стоимости, полученных различными методами. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого объекта недвижимости и рынка в целом. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег во времени;
- Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Описание общепринятых подходов к оценке недвижимого имущества**

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

#### *Затратный подход*

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому разумный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение, аренда или строительство аналогичного по назначению и качеству объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Для объектов недвижимости в затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если точно рассчитаны стоимость строительства и износ.

Затратный подход наиболее применим при оценке строящихся и построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее

эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых отсутствует развитый рынок.

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

#### *Доходный подход*

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода

#### **Описание оцениваемых прав на земельные участки**

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ14 «Содержание права собственности»:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Право аренды - право пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды» «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.

Для целей настоящего Отчета право аренды на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществлял детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на земельные участки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не производилась.

*Обременения, земельных участков, которые оказывают существенное влияние на стоимость данного имущества.*

Оценка объектов проведена без учета обременений.

### **Выбор подходов к оценке**

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Оценщик, им было принято решение об использовании метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемых земельных участков (сравнительный подход). Использование метода сравнения продаж возможно благодаря наличию достаточного объема информации о ценах продаж земельных участков со схожими, ценообразующими характеристиками.

Использование доходного подхода в рамках метода предполагаемого использования, метода капитализации земельной ренты и метода остатка признано Оценщиком нецелесообразным в связи с отсутствием на дату оценки достоверной информации, необходимой для осуществления расчетов (разработанного проекта коммерческой застройки участка, физических параметров объекта/объектов улучшений на участках, расходов на создание улучшений и т.п.), что в целом существенно снижает достоверность полученных результатов при применении данных подходов. Также, учитывая цель настоящей оценки – можно предположить, что любой потенциальный инвестор будет рассматривать данные активы в рамках разумной для него концепции их использования, поэтому и рыночная стоимость потенциальной сделки будет формироваться на основе сравнительного подхода, нежели на основе доходного подхода, содержащего большую долю неопределенности в будущих денежных потоках от использования данных активов при различных вариантах.

Оценщик также выражает отказ от использования методов затратного подхода в оценке земельного участка, так как земельные участки не могут иметь стоимости восстановления (замещения), которая положена в основу расчетов затратным подходом.

Оценка стоимости здания проведена всеми возможными подходами.

### **Описание процесса оценки**

Применяется следующая последовательность оценки:

- Оценка объектов оценки в рамках затратного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках доходного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках сравнительного подхода.
- Согласование стоимостей объектов, полученных в рамках различных подходов.

## ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### Оценка стоимости здания в рамках затратного подхода

*Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости*

Реализован метод сравнительной единицы.

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

В качестве источников информации используются данные из технического паспорта, усредненные стоимостные показатели сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости – на 1969 год), а также индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 3 квартал 2016 г.

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

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

**Таблица. Определение сводного индекса удорожания СМР**

<b>Индекс ВС69-ВС84</b>	<b>1,18</b>	Расчетно
Отраслевой коэфф. (строительство предприятий промбаз)	1,17	Пост. Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утв. индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек"
Территориальный коэфф. (Вологодская область)	1,01	
<b>Индекс ВС84-ВС91</b>	<b>1,64</b>	Расчетно
Отраслевой коэфф. (строительство баз производственно-технической комплектации)	1,58	Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
Территориальный коэфф. (Вологодская область)	1,04	
Индекс 2001 установлен по базе:	ТЕР-2001	уточнение типа индекса
<b>Индекс ВС91-индекс ТЕР-2001</b>	<b>8,90</b>	Расчетно
Индекс на СМР к 1991 г. без НДС на IV кв. 2005 г.	31,23	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
Индекс на СМР к ТЕР-2001 без НДС на IV кв. 2005 г.	3,51	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
<b>ТЕР-2001/ТЕР-2001- III кв. 2016</b>	<b>7,52</b>	Письмо Минстроя России от 03.06.16 г. N 17269-ХМ/09 "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и

Коэфф. учит. НДС	1,18	иных индексах на II квартал 2016 года"
Индекс ВС69-ВС2016 с НДС	152,83	Налоговый Кодекс РФ
		Расчетно

*Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости*  
**Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах 69 г.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сб. №/табл. УПВС	Ст.изм. 69	Ед.из м.	Объем (количество)	Уд.вес	ВС69	Индекс 69-III кв. 2016
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	сб. 28 т. 121	29,9	м3	1032	100,0%	30857	152,83

**Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах 2016 г.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	ВС69	Индекс 69-III кв. 2016	ВС III кв. 2016	Прибыль предпринимателя	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства, руб. с III
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	30857	152,83	4 715 875	35	1650556	6 366 431

**Прибыль предпринимателя**

Прибыль предпринимателя отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Расчет прибыли предпринимателя в данной работе проведен оценщиком с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПб ГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д.Кузнецовым и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С.Озеровым:

$$P_{np} = n * ya / 2 * (1+n* ya /3+C_0*(1+2/3*(n^2)* ya^2));$$

где:  $P^{np}$  - прибыль предпринимателя, как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C^o = C^{об} / C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n– число лет (период) строительства;

ya- годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»

Годовая норма отдачи (ya) установлена равной ориентировочному коэффициенту капитализации для аналогичных проектов инвестирования (см. доходный подход).

Доля авансового платежа в общей сумму платежей принята в размере 80 процентов от стоимости строительства как минимальная часть, необходимая для начала и реализации основных этапов строительства.

Расчет  
прибыли предпринимателя при строительстве здания

Наименование объекта	Период строительства, лет.	Год норма отдачи	Доля авансирования	Прибыль предпринимателя
Нежилое здание	2,00	0,175	0,8	0,35

*Определение стоимости с учетом накопленного износа*

*Расчет физического износа*

*Расчет физического износа объектов недвижимости*

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

**Литера А**

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
Фундаменты	Бутовый ленточный	4%	1	4%	намокание цоколя	20	1,2
Стены	кирпичные	28%	1	28%	отпадение штукатурки стен местами, массовые волосяные вертикальные и горизонтальные трещины стен	20	8,4
Перекрытия	ж/б плиты	7%	1	7%	удовлетворительное	20	2,1
Кровля	металлочерепица, утепленная	2%	1	2%	удовлетворительное	20	0,6
Полы	плитка, ламинат	5%	1	5%	удовлетворительное	20	1,5
Проемы	оконные: стеклопакеты, 3 остекление, дверные простые	8%	1	8%	удовлетворительное	20	2,4
Отделочные работы	отделка древесиной, плитка, оштукатурено, окрашено	21%	1	21%	незначительные загрязнения покрытий, следы истертости в ходовых местах	20	6,3
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	центральное отопление (чугунный и алюминиевые радиаторы), вентиляция естественная, водопровод и канализация из пластиковых труб, электроосвещение - скрытая проводка	19,0%	1,00	19,00%	удовлетворительное	20	5,7
Прочие	бетонные	6,0%	1,00	6,00%	удовлетворительное	20	1,8
Итого		100,0%		100,00%			30,0
Процент износа, приведенный к 100	20						

*Моральный износ*

Моральный (функциональный) износ – это снижение стоимости недвижимости, вызванное функциональным несоответствием предъявляемым требованиям к недвижимости в виде объёмно-планировочных решений, конструктивных требованиях и т.п.

В данном случае моральный износ не обнаружен.

*Внешний износ*

Внешний износ – это снижение стоимости объекта вследствие общеотраслевых причин. В данном случае внешний износ не обнаружен.

*Расчет стоимости объекта затратным подходом с учетом накопленного совокупного износа*

**Таблица. Расчет стоимости объектов с учетом накопленного совокупного износа**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость строительства, руб. с ПП	Износ физический, %	Моральный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, коэф.	Затрат. подход, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьейская, д. 7а	6 366 431	20	0	0,0	0,20	5 093 145

**Таким образом, стоимость Административного здания без учета прав на земельный участок, в рамках затратного подхода, составляет 5 093 145 рублей.**

## ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### Оценка стоимости здания в рамках доходного подхода

Доходный подход может быть применен в отношении тех объектов оценки, по которым имеется развитый рынок аренды.

Здание, не требующее затрат на восстановление, было оценено методом прямой капитализации дохода. Этапы реализации метода прямой капитализации дохода:

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

### Определение стоимости здания методом прямой капитализации дохода

#### Определение потенциального валового годового дохода (ПВД)

Производится определение ПВД от потенциальной сдачи в аренду оцениваемого здания. Расчет опирается на определение ставки аренды объекта оценки. Определение ставки аренды произведено на основании рынка аренды соответствующих объектов. Расчет ставки аренды производился методом сравнительного анализа продаж.

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

Согласно п.п. 3) п. 23 ФСО-7: «оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости». В ходе осмотра установлено, что на дату оценки из всех мест хостела снято только одно (см. фото), из двух саун сдана только одна. В ходе осмотра проведена беседа с представителем арендатора Селяковой Юлией Игоревной (тел. +7(921)235-40-50), которая сообщила, что загрузка здания в текущий год крайне низкая, в летний период работа хостела и сауны (с учетом аренды здания и коммунальных платежей) была убыточной, были планы расторгнуть договор аренды. Сильно сбивает рынок значительно возросшее предложение о посуточной недорогой сдаче квартир в г. Вологда. Таким образом, на дату оценки не представляется возможности обосновать операционную деятельность бизнеса. Кроме того, доход от бизнеса, основанный на эксплуатации здания, напрямую зависит от качества менеджмента этого бизнеса, и непосредственно к стоимости здания не относится.

#### Определение ставки аренды

Таблица. Определение ставки аренды, присущей Административному зданию

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Административное здание	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_320_m_8_44486871">https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_320_m_8_44486871</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_12.3_m_289920809">https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_12.3_m_289920809</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_12.3_m_289920809">https://www.avito.ru/vo-logda/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_12.3_m_289920809</a>
Передаваемые имущественные права	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет			
тип объекта	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения
конструктивные элементы объекта	кирпичные стены, типичная отделка			
площадь объекта, кв.м.	238,7	320	81	12,3
Этажность	2+мансарда	первый, второй	первый	второй
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
местоположение объекта	г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	г. Вологда, ул. Путьская, д. 7	г. Вологда, ул. Гончарная, д. 4а	г. Вологда, ул. Добролюбова, д. 68а
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коммуникации	все	все	все	все
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата	текущая	текущая	текущая	текущая
Ставка аренды, руб. за кв.м.		290,00	300	350
<b>Передаваемые имущественные</b>	владение и пользование по			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>права</b>	договору аренды	договору аренды	договору аренды	договору аренды
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		290	300	350
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости</b>	ограничений прав и обременений по использованию нет			
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		290	300	350
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		290	300	350
<b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)</b>	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Скидки на арендные ставки, справочник Лейфера Л.А., % 2016		-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		266	275	321
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
<b>свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости</b>	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет			
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		266	275	321
<b>тип объекта</b>	отдельное административное здание	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		266	275	321
<b>конструктивные элементы объекта</b>	кирпичные стены, типичная отделка			
Корректировка, коэфф.		1	1	1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		266	275	321
<b>площадь объекта, кв.м.</b>	238,7	320	81	12,3
Корректировка, коэфф.		1	0,94	0,94
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		266	259	302
<b>корректировка на этажность</b>				
<b>общая площадь, кв.м.</b>	238,7	320	81	12,3
<i>подвал</i>	0	0	0	0
<i>1 этаж</i>	74,9	150	81	0
<i>2 этаж</i>	82,6	170	0	12,3
<i>3 этаж</i>	0	0	0	0
<i>мансарда</i>	81,2	0	0	0
доля				
<i>подвал</i>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<i>1 этаж</i>	0,3138	0,4688	1,0000	0,0000
<i>2 этаж</i>	0,3460	0,5313	0,0000	1,0000
<i>мансарда</i>	0,3402	0,0000	0,0000	0,0000
удельная ставка (относительно 1 этажа)				
<i>подвал</i>	0,72	0,72	0,72	0,72
<i>1 этаж</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>2 этаж</i>	0,86	0,86	0,86	0,86
<i>мансарда</i>	0,53	0,53	0,53	0,53
Коэффициент К	0,79	0,93	1,00	0,86
Корректировка, %		-15,05	-21,00	-8,14
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		226	205	277
<b>Состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		226	205	277
<b>местоположение объекта</b>	г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	г. Вологда, ул. Путейская, д. 7	г. Вологда, ул. Гончарная, д. 4а	г. Вологда, ул. Добролюбова, д. 68а
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		226	205	277
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	ставка аренды очищена от коммунальных платежей	ставка аренды очищена от коммунальных платежей	все платежи входят в стоимость аренды	ставка аренды очищена от коммунальных платежей
Средняя коммунальная плата за кв.м. в мес.	55			
Корректировка, руб.		0	-55	0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		226	150	277
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		226	150	277
<b>Коммуникации</b>	все	все	все	все

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		226	150	277
Общее отклонение ставки		94	-69	-265
Отклонение от нормы		6,0000	31,0000	165,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,183	0,030	0,153	0,817
Уд.вес объекта	0,70	<b>0,400</b>	<b>0,300</b>	<b>0,300</b>
<b>Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС (без коммунальных затрат)</b>	<b>218,5</b>			

Комментарий:

При первичном анализе аналогов экспертом были внесены поправки на основе следующих критериев:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
4. Условия рынка.

Анализ указанных поправок приведен ниже:

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

У всех аналогов передается право аренды (т.е. владение и пользование объектов) Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

#### **Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости**

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

#### **Условия продажи**

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

#### **Условия рынка**

##### **Тип цены**

У всех объектов аналогичный тип цены – это цена предложения. На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к

базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по недвижимому имуществу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объекта, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, эксперт справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, экспертом в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесена корректировка на указанные выше условия продажи. Данная корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера.

### **Дата продажи**

С момента предложения аналогов по дату оценки значительных колебаний на рынке не зафиксировано, поэтому поправка не вносится.

Далее вносятся поправки связанные со следующими характеристиками рассматриваемых объектов:

### **Физические характеристики объекта**

**Свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости**

Земельный участок, как у аналогов, так и у объекта оценки, дополнительное преимущество не предоставляет, поэтому корректировка не требуется.

### **Тип объекта**

Объект оценки и аналоги представлены нежилыми коммерческими помещениями площадью до 300 кв.м., относящимися к рынку торгово-офисной недвижимости, корректировка не требуется.

### **Конструктивные элементы объекта**

Объект оценки и аналоги имеют капитальные кирпичные стены и отделку, типичную для офисной недвижимости.

### **Площадь объекта, кв.м.**

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера.

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

### Корректировка на этажность

Установлено, что объект оценки и аналоги расположены на различных этажах, кроме того, объект оценки имеет мансардное помещение.

Корректировки, учитывающие снижение ставок аренды при переходе от первого этажа к второму этажу, к подвальному этажу и к мансардному этажу установлены по данным анализа рынка, изложенному ранее.

Для расчета корректировки на различные этажи вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от состава площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1}} \times C_1 + D_{\text{пл. подвала}} \times C_{\text{подвала}} \dots D_n \times C_n, \text{ где:}$$

$D_{\text{пл. 1}}$  – доля помещений 1 этажа в общей площади помещений объекта;

$C_1$  – удельная ставка 1 кв.м помещений 1 этажа (так как стоимость 1 кв.м. торгово-офисных помещений 1 этажа самая высокая, то  $C_1 = 1$ );

$D_{\text{пл. подвала}}$  – доля помещений подвала в общей площади помещений объектов;

$C_{\text{подвала}}$  – удельная ставка 1 кв.м. подвала (0,71);

Поправки на переход от ставки аренды первого этажа к мансарде Справочнике оценщика недвижимости 2016 под ред. Лейфера Л.А. не содержит, поэтому оценщик обратился к действующему рынку. На рынке обнаружен парный объект, в рамках которого одна площадь на первом этаже сдается в аренду, а другая площадь в мансарде.

*Определение поправки для ставки аренды на мансарду методом парной продажи*

Показатель	Аналог 1	Аналог 3
Адрес	г. Вологда, ул. Советский проспект, д. 74	
Тип помещений	административные помещения	
Состояние	хорошее	
Этаж	1	мансарда
Площадь, кв.м.	46,3	35
Ставка аренды, руб. в мес.	20000	8000
Удельная цена, руб. за кв.м. в мес.	432	229
Коэффициент перехода от 1 этажа к мансарде		0,530

Источники информации:

Аналог 1 [https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_46.3\\_m\\_840195560](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46.3_m_840195560)

Аналог 2 [https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_35\\_m\\_626542807](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35_m_626542807)

Расчет корректировки представлен в таблице.

### Техническое состояние объекта

Представленные аналоги и объект оценки имеют сходное техническое состояние, корректировка не требуется.

### Местоположение объекта

Корректировка определялась на основе следующего зонирования крупных городов и данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера:

Типовые зоны в пределах города	код	корректировка
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I	1
Центры административных районов города (территории бизнес)	II	0,87

центров и крупных торговых центров)		
Спальные районы высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III	0,78
Спальные районы среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV	0,71
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V	0,60
Районы крупных автомагистралей города	VI	0,73

*Местоположение аналогов и объекта оценки с точки зрения коммерческой привлекательности местоположения не отличается.*

#### **Экономические характеристики объекта**

Рассматриваемые объекты имеют аналогичные экономические характеристики – имеют нежилое (коммерческое) назначение, используются для коммерческой деятельности.

При этом выявлено, что аналоги 1 и 3 отражают ставку аренды, очищенную от коммунальных платежей (оплачиваются арендатором на основе отдельно выставляемых счетов), а аналог 2 отражает ставку аренды, не очищенную от коммунальных платежей (арендатор коммунальные не оплачивает, их оплачивает собственник).

Для выявления коммунальных затрат оценщик произвел опрос собственников аналогов 1 и 3, которые сообщили, что коммунальные платежи составляют в среднем по году 55 рублей за кв.м. в месяц.

#### **Наличие движимого имущества в составе объекта**

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

#### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

Не выявлены

#### **Согласование скорректированных цен объектов-аналогов**

При согласовании больший удельный вес присвоен аналогу 1, так как он представляет собой соседнее объекту оценки здание и его местоположение минимально отличается от местоположения объекта оценки. Оставшийся вес распределен поровну между остальными аналогами.

#### *Определение действительного валового дохода (ДВД)*

1. Потери арендной платы от недоиспользования по объектам связаны с прогнозируемым простоем объектов в течение года минимум 1 месяц как следствие необходимости учета времени на поиск должного количества арендаторов на значительные производственные площади, времени на перезаключение договоров с арендаторами, так и вследствие времени, необходимого на оформление договорных отношений ( $1/12 \cdot 100 = 8,33$  (%)). Потери при сборе платежей не выявлены.

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

#### *Определение чистого операционного дохода*

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

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

- Налог на имущество.

Согласно Закону Вологодской области «О налоге на имущество организаций» налоговая ставка на имущество организаций установлена в размере 0,5% (за 2016 год) по объектам недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость.

[ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАЛОГОВАЯ БАЗА КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ИХ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ](http://www.dio.gov35.ru/cadastre_ocenka/kap_str/) установлен Департаментом имущественных отношений Вологодской области и раскрыт на сайте департамента: [http://www.dio.gov35.ru/cadastre\\_ocenka/kap\\_str/](http://www.dio.gov35.ru/cadastre_ocenka/kap_str/).

№ п/п	Кадастровый номер здания (отражен по документам)	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель (по назначению)	Адрес объекта	Дли. земельного участка	Квартал	Страна	Площадь	№ кв.
1	35:24:0200000:1290		земельный участок	Вологда Город, Ленинская улица			Россия		1
2	35:24:0200000:182		земельный участок	Вологда Город, Гавриловский переулок	13		Россия		2
3	35:24:0200000:174		земельный участок	Вологда Город, Гавриловский переулок	13		Россия		3
4	35:24:0200000:186		земельный участок	Вологда Город, Гавриловский переулок	13		Россия		4
5	35:24:0200000:1860		земельный участок	Вологда Город, Северная аллея улица	53		Россия		5
6	35:24:0200000:2461		земельный участок	Вологда Город, Северная аллея улица	53		Россия		6
7	35:24:0200000:2468		земельный участок	Вологда Город, Преображенское шоссе	679		Россия		7
8	35:24:0200000:2460		земельный участок	Вологда Город, Милослав Покровский переулок	44		Россия		8
9	35:24:0200000:248		земельный участок	Вологда Город, Коммунальная улица	49		Россия		9
10	35:24:0200000:2170		земельный участок	Вологда Город, Милославный переулок			Россия		10
11	35:24:0200000:2174		земельный участок	Вологда Город, Вологодская улица			Россия		11
391	35:24:0201022:289		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	74		Россия		390
392	35:24:0201022:289		земельный участок	Вологда Город, 8 Интернациональная улица			Россия		391
393	35:24:0201022:289		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	74		Россия		392
394	35:24:0201022:178		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	15		Россия		393
395	35:24:0201022:187		земельный участок	Вологда Город, Чкаловский переулок	43		Россия		394
396	35:24:0201022:227		земельный участок	Вологда Город, Степанов Паруток	9		Россия		395
397	35:24:0201022:2440		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	22		Россия		396
398	35:24:0201022:2407		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	6		Россия		397
399	35:24:0201022:284		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	50		Россия		398
400	35:24:0201022:2194		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	90а		Россия		399
401	35:24:0201022:2240		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	90		Россия		400
402	35:24:0201022:2249		земельный участок	Вологда Город, Путиловская улица	6		Россия		401
403	35:24:0202001:12		земельный участок	Вологда Город, Северная аллея улица	2		Россия		402
404	35:24:0202001:77		земельный участок	Вологда Город, Ленина улица	7		Россия		403
405	35:24:0202001:87		земельный участок	Вологда Город, Ленина улица	11		Россия		404
406	35:24:0202001:81		земельный участок	Вологда Город, Ленина улица	12		Россия		405
407	35:24:0202001:181		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	15а		Россия		406
408	35:24:0202001:108		земельный участок	Вологда Город, М. Ульяновой улица	13		Россия		407
409	35:24:0202001:108		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	3		Россия		408
410	35:24:0202001:117		земельный участок	Вологда Город, Мира улица	38		Россия		409

Из приведенного перечня следует, что оцениваемое здание с кадастровым номером (35:24:0201022:289) относится к числу объектов, налоговая база которых определяется исходя из их кадастровой стоимости, кадастровая стоимость здания составляет 7932255,07 (по данным Росреестра).

Следовательно, налог на имущество на текущий период составляет  $7932255,07 \times 0,5 = 39661$  руб.

- Земельный налог. Ставка налога в г. Вологде составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость участка составляет 6400,51 рублей. Следовательно, земельный налог на текущий период составляет  $6400,51 \times 1,5 = 96$  руб.

- Страхование объекта. Оценщиком установлено, что расходы на страхование объектов недвижимости не являются обязательными расходами, и возникают на практике только в случае передачи объекта недвижимости в залог банку, то есть являются компонентом финансовых операций в связи с кредитованием субъекта – владельца недвижимости, передаваемой в залог. Предполагается продажа объектов оценки в ходе

торгов, а не передача объектов в залог банку, поэтому в расчетах по оценке объектов оценки расходы на страхование не учитываются.

- Расходы на управление объектов недвижимости составляют минимум 500 рублей в месяц (6 000 рублей в годовом выражении) по данным Агентства недвижимости и оценки «Альтернатива», тел. (8172) 72-53-33.

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

Расходы на замещение приняты в процентах от действительного валового потока в размере 2 процентов как среднеотраслевые в недвижимости (Источник информации ООО Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива» (тел. 72-53-33).

Величина чистого операционного дохода определена как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Стоимость объектов оценки определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

#### *Определение коэффициента капитализации*

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

Базовой для метода МЦКВ является формула:

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

$Y_c$  – необходимая норма дохода на собственный капитал;

$Y_f$  – безрисковая ставка дохода;

$Y_m$  – норма дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений;

$\beta$  - коэффициент, отражающий риски, определяется по ниже следующей таблице.

**Таблица. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
<b>Факторы финансового риска</b>									
Ликвидность						1			
Стабильность						1			
Доходность					1				
Ожидаемый рост доходов						1			
Доля на рынке			1						
Диверсификация клиентуры			1						
Диверсификация по территории						1			
<b>Отраслевые факторы</b>									
Регулирование			1						
Циклический характер			1						
Конкуренция			1						
Препятствия к вхождению на рынок		1							
Капиталоёмкость		1							
<b>Общеэкономические факторы</b>									
Уровень инфляции			1						
Экономический рост									1

Изменение государственной политики			1						
<b>ИТОГИ</b>									
Количество наблюдений	0	2	7	0	1	4	0	0	1
Взвешенный итог	0	1,26	5,25	0	1	5	0	0	2
Итого:	14,51								
Количество факторов	15								
<b>Итоговый коэффициент бета</b>	0,967								
Безрисковая ставка (как долгосрочная доходность по облигациям федерального займа), %	<b>8,02</b>								
Рыночная премия на основе индекса ММВБ	17,09								
ставка дисконтирования	<b>16,79</b>								
норма возврата капитала (метод Ринга)	0,71								
нормативный срок службы	150								
год постройки	2006								
фактический срок службы	10								
оставшийся срок службы	140								
коэффициент капитализации	<b>17,50</b>								

Безрисковая ставка аренды установлена на основании рынка бескупонных облигаций федерального займа РФ (<http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>).

#### *Расчёт рыночной премии*

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

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

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

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

$$Rm = (((MMVB_{текущ} / MMVB_{баз})^{(1/n)}) - 1) \times 100$$

где:

ММВБ<sub>текущ</sub> и баз – индексы ММВБ в текущий и базовый периоды соответственно, ММВБ<sub>баз</sub> принято равным 100 единиц;

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

**Таблица. Расчёт рыночной премии произведен на основе индекса ММВБ**

Показатель	ММВБ
Дата определения ставки	29.09.2016
ММВБ текущ	2012,69
Источник информации	<a href="https://news.yandex.ru/quotes/1013.html">https://news.yandex.ru/quotes/1013.html</a>
Дата установления базы ММВБ	22.09.1997
ММВБ баз	100
Период времени до текущей даты (n), лет	19,03
$Rm, \% (((п.2/п.3)^{(1/п.4)}-1)*100)$	17,09

Далее расчёт коэффициента капитализации рассчитан производно ставе дисконтирования с учетом нормы возврата капитала, рассчитанной по методу Ринга. Метод Ринга предполагает возмещение стоимости объекта оценки равными частями в течение оставшегося срока жизни объекта.

Стоимость объектов определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации. Из полученной стоимости единого объекта (то есть с учетом стоимости прав на земельный участок) вычтена стоимость участка (рассчитана далее), так получена стоимость строительной части доходным подходом без учета стоимости прав на участок.

**Таблица. Расчет стоимости здания методом прямой капитализации**

Наименование показателя	Административное здание
Площадь, кв.м.	238,7
Ставка аренды, руб. за м2 в мес.	218,5
Потенциальный валовой доход, руб. в год	625 871
Потери арендной платы, руб., в т.ч.:	52 135
Процент недозагрузки (1 мес в году), округленно	8,33
Величина потерь от недозагрузки при сдаче в аренду объекта оценки, руб.	52 135
При сборе платежей	0
Действительный валовой доход, руб.	573 736
Операционные расходы, руб.	45 757
<i>Справочно: ОР/ДВД*100</i>	
	0,08
1. Налог на имущество, руб.	39661
Кадастровая стоимость, руб.	7932255,07
ставка налога (база: кадастровая стоимость, так как объект содержится в Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых в 2016 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость. Источник информации: сайт депрегион35.ру)	0,5
2. Земельный налог, руб.	96
кадастровая стоимость участка, руб. за кв.м.	6400,51
ставка налога (база: кадастровая стоимость), %	1,5
2. Страхование объекта	0
4. Расходы на управление	6000
<b>переменные расходы, учитываемые в ДП</b>	
1. Уборка помещений	на арендаторе
2. Обеспечение безопасности	на арендаторе
4. Содержание территории	на арендаторе
5. Водоснабжение, руб./мес	на арендаторе
3. Электроснабжение, руб./мес	на арендаторе
4. Теплоснабжение, руб./мес	на арендаторе
расходы на замещение	11475
годовой размер расходов на замещение, % от ДВД	2
Расходы по введению объекта в эксплуатацию	0
затраты по ремонтно-восстановительным работам	0
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>516 504</b>
коэффициент капитализации, %	17,50
<b>Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, руб. с НДС (с учетом стоимости части земельного участка под зданием)</b>	<b>2 951 451</b>
Стоимость участка, руб.	1 614 457,0
Стоимость строительной части, руб. с НДС	1 336 994

Таким образом, стоимость здания, определенная доходным подходом, составила 1 336 994 рублей без учета стоимости прав на земельный участок (расчитаны далее).

#### **Обоснование отказа от применения доходного подхода в оценке земельного участка**

На дату оценки в городе Вологда не наблюдается развитого рынка аренды земельных участков под нежилую застройку. Учитывая, что доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении доходов от эксплуатации объекта, оценщик выражает отказ от использования доходного подхода в оценке земельного участка.

### **ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

#### **Оценка стоимости здания в рамках сравнительного подхода**

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

**Таблица. Определение стоимости Административного здания**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет
тип объекта	Коммерческое здание	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения	Коммерческие помещения
конструктивные элементы объекта	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка
площадь объекта	238,7	692,8	240,4	972
техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
местоположение объекта	г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	г. Вологда, ул. Путьская, д. 7	г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 53	г. Вологда, пер. Кривой, д. 2
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коммуникации	все	все	все	все
цена предложения, руб.		19000000	5890000	35000000
цена предложения, руб. за кв.м.		27425	24501	36008
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_320_m_8_44486871">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_320_m_8_44486871</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_320_m_8_44486871">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_320_m_8_44486871</a>	<a href="http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667">http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667</a>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27425	24501	36008
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию</b>	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>объекта недвижимости</b>				
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27425	24501	36008
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	0	27425	24501	36008
<b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	0	27425	24501	36008
<b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)</b>	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка, %, 2016		-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		24628	22002	32335
<b>Физические характеристики объекта</b>				
<b>тип объекта</b>	отдельное административное здание	отдельное административное здание	административные помещения	отдельное административное здание
Корректировка, %		1	1,11	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		24628	24422	32335
<b>конструктивные элементы объекта</b>	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка	кирпичные стены, типичная отделка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		24628	24422	32335
<b>площадь объекта</b>	238,7	692,8	240,4	972
Корректировка, коэфф.		1,17	1	1,21
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28815	24422	39125
<b>корректировка на этажность</b>				
<b>общая площадь, кв.м.</b>	238,7	692,8	240,4	972
<i>подвал-цоколь</i>	0	151,1	90	237,5
<i>1 этаж</i>	74,9	168,9	4,8	259,5
<i>2 этаж</i>	82,6	185,2	145,6	237,5
<i>3 этаж</i>	0	187,6	0	0
<i>мансарда</i>	81,2	0	0	237,5
доля				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
подвал	0,0000	0,218	0,374	0,244
1 этаж	0,3138	0,244	0,020	0,267
2 этаж	0,3460	0,267	0,606	0,244
3 этаж	0,0000	0,271	0,000	0,000
мансарда	0,3402	0,000	0,000	0,244
удельная стоимость (относительно 1 этажа)				
подвал	0,71	0,71	0,71	0,71
1 этаж	1,00	1,00	1,00	1,00
2 этаж	0,87	0,87	0,87	0,87
3 этаж	0,87	0,87	0,87	0,87
мансарда	0,70	0,70	0,70	0,70
Коэффициент К	0,85	0,87	0,81	0,82
Корректировка, %		-2,30	4,94	3,66
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28152	25628	40557
<b>техническое состояние объекта</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28152	25628	40557
<b>местоположение объекта</b>	г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	г. Вологда, ул. Путейская, д. 7	г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 53	г. Вологда, пер. Кривой, д. 2
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28152	25628	40557
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28152	25628	40557
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		28152	25628	40557
Общее отклонение ставки		727	1127	4549
Отклонение от нормы		627	1027	4449
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,379	0,621	2,690
Уд.вес объекта	1,00	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.	31 414			
<b>Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС (с учетом стоимости части земельного участка под зданием)</b>	<b>7 498 522</b>			
Стоимость участка, руб.	1 922 017,0			
Стоимость	<b>5 576 505</b>			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
строительной части, руб. с НДС				

Комментарий:

При первичном анализе аналогов экспертом были внесены поправки на основе следующих критериев:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
4. Условия рынка.

Анализ указанных поправок приведен ниже:

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

У всех аналогов и у объекта оценки имеется полное право собственности.

Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

**Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости**

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

**Условия продажи**

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

**Условия рынка**

**Тип цены**

У всех объектов аналогичный тип цены – это цена предложения. На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по недвижимого имущества. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объекта, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, эксперт справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом

соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесена корректировка на указанные выше условия продажи. Данная корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера.

### **Дата продажи**

С момента предложения аналогов по дате оценки значительных колебаний на рынке не зафиксировано, поэтому поправка не вносится.

Далее вносятся поправки связанные со следующими характеристиками рассматриваемых объектов:

### **Физические характеристики объекта**

**Свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости**

Земельный участок, как у аналогов, так и у объекта оценки, дополнительное преимущество не предоставляет, поэтому корректировка не требуется.

### **Тип объекта**

Объект оценки, как и аналог 1, представлен отдельно стоящим зданием, аналоги 2 и 3 представлены помещениями. По данным 2 тома справочника оценщика недвижимости 2016 под ред. Лейфера среднее отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,9. Обратная корректировка равна  $1/0,9 = 1,11$ .

### **Конструктивные элементы объекта**

Объект оценки и аналоги имеют капитальные кирпичные стены и отделку, типичную для офисной недвижимости.

### **Площадь объекта, кв.м.**

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера:

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

### **Корректировка на этажность**

Установлено, что объект оценки и аналоги расположены на различных этажах, кроме того, объект оценки имеет мансардное помещение.

Корректировки, учитывающие снижение удельной цены при переходе от первого этажа ко второму, к подвальному этажу и к мансардному этажу, установлены по данным анализа рынка, изложенному ранее.

Для расчета корректировки на различные этажи вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от состава площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1}} \times C_1 + D_{\text{пл. подвала}} \times C_{\text{подвала}} \dots D_n \times C_n, \text{ где:}$$

$D_{\text{пл. 1}}$  – доля помещений 1 этажа в общей площади помещений объекта;

$C_1$  – удельная стоимость 1 кв.м помещений 1 этажа (так как стоимость 1 кв.м. торгово-офисных помещений 1 этажа самая высокая, то  $C_1 = 1$ );

$D_{\text{пл. подвала}}$  – доля помещений подвала в общей площади помещений объектов;

$C_{\text{подвала}}$  – удельная стоимость 1 кв.м. подвала (0,71);

Поправки на переход от удельной цены первого этажа к мансарде Справочник оценщика недвижимости 2016 Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. не содержит, поэтому оценщик обратился к действующему рынку. На рынке обнаружен парный объект, в рамках которого одна площадь продается на втором этаже, а другая в мансарде.

*Определение поправки для цены продажи на мансарду методом парной продажи*

Показатель	Аналог 1	Аналог 2
Источники информации	<a href="http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667">http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667</a>	
Адрес	г. Вологда, пер. Кривой, д. 2	
Тип помещений	административные помещения	
Состояние	хорошее	
Этаж	1	мансарда
Цена удельная, руб. за кв.м.	44000	30000
Коэффициент перехода от 1 этажа к мансарде		0,7

#### **Техническое состояние объекта**

Представленные аналоги и объект оценки имеют хорошее состояние, корректировка не требуется.

#### **Местоположение объекта**

Привлекательность местоположения объекта оценки и объектов сравнения аналогичная, поэтому корректировка не требуется.

#### **Экономические характеристики объекта**

Экономические характеристики аналогов и объекта оценки аналогичные, корректировка не требуется.

#### **Наличие движимого имущества в составе объекта**

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

#### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

Не выявлены

#### **Согласование скорректированных цен объектов-аналогов**

При согласовании веса аналогов распределены поровну.

## Оценка права на земельный участок в рамках сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

**Таблица. Сравнение объекта с аналогами и корректировка цен аналогов**

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Вид разрешенного использования	для эксплуатации и обслуживания здания бывшей котельной, по факту - административное здание	под ИЖС (допускается административное здание)	под ИЖС (допускается административное здание)	под ИЖС (допускается административное здание)
Местоположение объекта	г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	р-н Тепличный, ул. Солодунова	р-н ул. Ленинградская, адрес объекта - ул. Кирпичная	р-н ул. Ленинградская, адрес объекта - улица Солодунова, 8

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	состояние участка хорошее, оценивается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	вторая линия	вторая линия	вторая линия	вторая линия
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь, кв.м.	233	1700	1400	1200
Коммуникации	все	все	все	все
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
цена предложения, руб.		10200000	10000000	9000000
цена предложения, руб. за кв.м.		6000	7143	7500
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_17_sot._izhs_7885450_98">https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_17_sot._izhs_7885450_98</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_14_sot._izhs_832280449">https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_14_sot._izhs_832280449</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_12_sot._izhs_8397754_34">https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/_uchastok_12_sot._izhs_8397754_34</a>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		6000	7143	7500
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости</b>	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		6000	7143	7500
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная		6000	7143	7500

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
цена, руб. за кв.м.				
<b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		6000	7143	7500
<b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)</b>	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка, % (Лейфер, 2016)		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5418	6450	6773
<b>Вид разрешенного использования</b>	для эксплуатации и обслуживания здания бывшей котельной, по факту - административное здание	под ИЖС (допускается административное здание)	под ИЖС (допускается административное здание)	под ИЖС (допускается административное здание)
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5418	6450	6773
<b>Местоположение объекта</b>	г. Вологда, ул. Путейская, д. 7а	р-н Тепличный, ул. Солодунова	р-н ул. Ленинградская, адрес объекта - ул. Кирпичная	р-н ул. Ленинградская, адрес объекта - улица Солодунова, 8
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5418,0	6450,0	6773,0
<b>Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости</b>	состояние участка хорошее, оценивается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5418	6450	6773
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	вторая линия	вторая линия	вторая линия	вторая линия
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5418	6450	6773
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная		5418	6450	6773

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
цена, руб. за кв.м.				
<b>Площадь, кв.м.</b>	233	1700	1400	1200
Базовая площадь участков пром. назначения, кв.м.	1133			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,2901	0,9455	0,9708	0,9919
Корректировка на площадь		1,364	1,329	1,301
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		<b>7390</b>	<b>8572</b>	<b>8812</b>
<b>Коммуникации</b>	все	все	все	все
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		7390	8572	8812
Удельный вес	1,00	0,34	0,33	0,33
Стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	<b>8 249</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>1 922 017</b>			

#### Комментарий:

При первичном анализе аналогов экспертом были внесены поправки на основе следующих критериев:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
4. Условия рынка.

Анализ указанных поправок приведен ниже:

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

У всех аналогов и у объекта оценки имеется полное право собственности.

Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

#### **Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости**

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

#### **Условия продажи**

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

#### **Условия рынка**

### **Тип цены**

У всех объектов аналогичный тип цены – это цена предложения. На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по недвижимому имуществу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объекта, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, эксперт справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесена корректировка на указанные выше условия продажи. Данная корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера.

### **Дата продажи**

С момента предложения аналогов по дату оценки значительных колебаний на рынке не зафиксировано, поэтому поправка не вносится.

Далее вносятся поправки связанные со следующими характеристиками рассматриваемых объектов:

### **Вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования объекта оценки - для эксплуатации и обслуживания здания бывшей котельной, по факту - оказание банных и гостиничных (по типу хостела) услуг, аналоги продаются под ИЖС (при этом допускается административное здание). Таким образом, наблюдается возможность использования как оцениваемого участка, так и объектов оценки под строительство и эксплуатацию административного здания, корректировка не требуется.

### **Местоположение объекта**

Местоположение объекта оценки характеризуется как «околоцентральное», объект оценки расположен на краю квартала, ограниченного улицами Челюскинцев и Мира. Непосредственно участок примыкает производственной зоне – полосе отвода под железнодорожные пути РЖД. Заезд во двор объекта оценки возможен только со стороны улиц Челюскинцев (при движении из центра на выезд), ул. Мира (при движении из центра на выезд). При спуске по Пошехонскому шоссе в сторону вокзала, подъезд к объекту оценки возможен только при развороте у здания Почты России по адресу пл. Бабушкина, д.1 и последующем проезде на улицу Мира с разворотом у Хр. Святого Николая с выездом на ул. Мира через ул. Предтеченская либо через ул. Чехова с проездом через ул. Челюскинцев. Ближайшее окружение объекта оценки не образует высокой привлекательности. Местоположение объекта характеризуется низкой проходимостью. Перспектива развития части квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется как низкая.

Подобренные аналоги для сравнения расположены в квартале, ограниченном улицами Ленинградская, Петина, Гагарина и Южакова, характеризующимися хорошим

перспективностью дальнейшей застройки жилыми и коммерческими торгово-офисными объектами.

Таким образом, коммерческая привлекательность объектов-аналогов и объекта оценки сходная. Корректировка на местоположение не требуется.

#### **Физические характеристики объекта**

**Свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости**

Состояние оцениваемого участка хорошее, оценивается без улучшений. Состояние участков аналогов также хорошее, продаются без улучшений, поэтому корректировка не требуется.

#### **Экономические характеристики объекта**

Оцениваемый участок также как и объекты оценки расположен на второй линии относительно существующих проездов, корректировка не требуется.

#### **Наличие движимого имущества в составе объекта**

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

#### **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

Не выявлены

#### **Согласование скорректированных цен объектов-аналогов**

При согласовании в данном случае нет причин выделять преимущество того или иного аналога, поэтому веса распределены поровну.

## Согласование

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями по пятибалльной системе;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	1	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	0	6
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	0	6
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	1	0	7
Итого суммы баллов	6	-	24
Наличие расчетов в рамках подхода	да	нет	да
Сумма баллов	30		
Вес подхода, %	20%	-	80%

Обоснование согласования: оценщиком ранее по зданию реализованы затратный, доходный и сравнительный подходы. При этом оценщик исключил из согласования результат доходного подхода. Причина в том, что текущее и потенциальное использование

объекта оценки довольно специфическое (оказание банных и гостиничных услуг по типу хостела). На рынке аренды нет помещений, сдаваемых под оказание банных услуг или гостиничных услуг. В связи с этим возникает неопределенность относительно денежного потока относительно здания. В рамках настоящего отчета денежный поток здания опирается на ставки аренды административных помещений. Этот расчет приведен условно, так как ближайший тип использования оцениваемого здания именно административный.

Согласование между затратным и сравнительным подходом произведено в пользу сравнительного подхода, в большей степени соответствующего понятию рыночной стоимости.

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем произведения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

*Согласование стоимостей земельных участков, полученных при применении различных подходов в оценке*

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

**Таблица. Согласование результатов оценки**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затрат. подход, руб.	Уд. вес	Доход. подход, руб.	Уд. вес	Сравнит. подход, руб.	Уд. вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, площадь объекта 238,7 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	5 093 145	0,20	1 029 434	не участвует в согласовании	5 576 505	0,80	<b>5 479 833</b>
2	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, площадь объекта 233 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а	не применим	0,00	не применим	0,00	1 922 017	1,00	<b>1 922 017</b>
	Итого:							<b>7 401 850</b>

Таким образом, стоимость единого объекта оценки (Административного здания с земельным участком по адресу г. Вологда, ул. Путьская, д. 7а) составляет 7 401 850 рублей, в том числе:

- стоимость Административного здания 5 479 833 рублей.
- стоимость земельного участка 1 922 017 рублей.

Оценщик

 Шевель Александр Леонидович



Фотографии объекта оценки



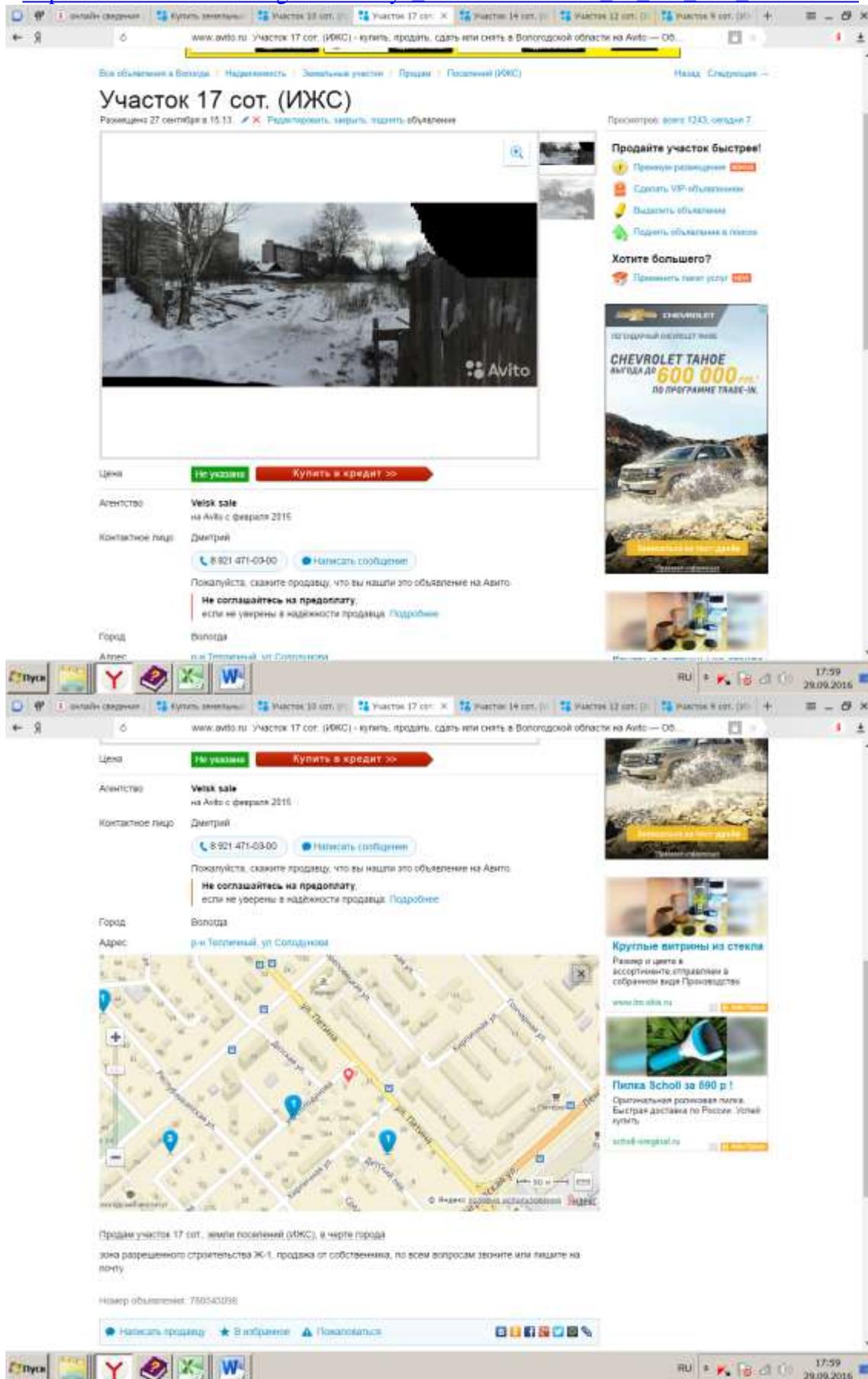






Аналоги земельного участка

[https://www.avito.ru/vologda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_sot.\\_izhs\\_788545098](https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_788545098)



Опрос: участок продается по цене 600 тыс.руб. за сотку.

**Участок 14 сот. (ИЖС)**  
Размещено 5 сентября в 12:16

Цена: **10 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **Вертикаль-Строй**  
на Avito с марта 2015

Контактное лицо: Вячеслав

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

**Не соглашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надежности продавца [Подробнее](#)

Город: Вологда  
Адрес: р-н Центр, ул. Карамзин

Продам участок 14 сот., земля поселений (ИЖС), в черте города  
убедительная просьба, агентствам не беспокоить.

Номер объявления: 832280449

Windows taskbar: 18:00 29.09.2016

Browser address bar: www.avito.ru/Участок 14 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — 00...

www.avito.ru Участок 12 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — Об...

Все объявления в Вологде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

## Участок 12 сот. (ИЖС)

Размещено 19 сентября в 20:01. Редизайнировать, зашить, поднять объявление

Цена **9 000 000 руб.** Купить в кредит

Продавец **Екатерина**  
на Avito с февраля 2013  
8 953 818-88-55

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату.** если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город Вологда  
Адрес р-н Центр, улица Солодунова, 8



Продам участок 12 сот. земли поселений (ИЖС), в черте города  
Продам земельный участок 12 соток за ТЦ Форум, пригоден для строительства жилого дома. Рассмотрим все варианты. Торг

Номер объявления: 839775434

Domofond.ru  
Найдите свою идеальную жилку  
Поиск квартир по районам  
Начать поиск

Курсы оценщиков заочно!

RU 4 18:00 29.09.2016

## Аналоги ставок аренды помещений

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_320\\_m\\_844486871](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_320_m_844486871)

**Офисное помещение, 320 м<sup>2</sup>**  
Размещено вчера в 11:13

Арендная плата: **Не указана**

Агентство: ПАО "ВАСКО" на Avito с апреля 2016

Контактное лицо: Татьяна Мисюк Петровна  
8 817 272-71-47

Город: Вологда  
Адрес: р-н Центр, ул. Путьевская 7

Сдаем офисное помещение 320 м<sup>2</sup>  
Сдадим в аренду 2 этажа (1, 2) трехэтажного здания, площадью 150 и 170 кв.м. по адресу ул. Путьевская, 7, напротив остановки "Спутник". 300 кв.м. можно по отдельности. 290 руб за 1 кв.м. Возможен торг при встрече. Отдельный вход, хороший подъезд, удобное расположение, рядом вокзал, центр. Возможна продажа всего здания.

Просмотреть: всего 45, страниц 6

Сдайте недвижимость быстрее!  
Применить размещение  
Сделать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в топике

Хотите большего?  
Применить пакет услуг

Domofond.ru  
Поиск квартир по районам  
Начать поиск

Курсы оценщиков заочно!  
Дистанционные курсы оценщиков по всей России.

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisy\\_26\\_43\\_kv\\_m\\_565601249](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_26_43_kv_m_565601249)

**Офисы 26, 43 кв м**  
Размещено вчера в 09:03

Арендная плата: **7 800 руб. в месяц**

Агентство: Владимир на Avito с августа 2014

Контактное лицо: 8 921 080-33-55

Город: Вологда  
Адрес: р-н Центр, Голубинский д.

Сдайте недвижимость быстрее!  
Применить размещение  
Сделать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в топике

Хотите большего?  
Применить пакет услуг

ВЕРСИИ СЕРВИСА  
2015.09.03 08:18:214

Бесплатная CRM за 5 минут  
Больше успешных сделок в Bitrix24 CRM

www.avito.ru - Офисы 26, 43 кв м - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito



Арендная плата: **7 600 руб. в месяц**

Агентство: Владимир  
на Avito с августа 2014  
☎ 8 921 060-33-05    ✉ Написать сообщение

Покупайте, озвучите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату**, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город: Вологда  
Адрес: р-н Центр, Голубинская д/а



Сдам офисное помещение 21 м²  
Офисные помещения площадью 20, 43 кв. м. Все платежи входят в стоимость аренды. Возможность подключения телефона и интернета. 300 рублей за кв. м.

Детские объявления: 702-0-720, КВАРТИРА 29 М², Бесплатная СММ за 5 минут, Призовый автомат Пригун, **БЫЛИ В ДТП?**

RU 15:15 30.09.2016

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_12.3\\_m\\_289920809](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12.3_m_289920809)

www.avito.ru - Офисное помещение, 12.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito

Всё объявления в Вологде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

### Офисное помещение, 12.3 м²

Размещено 25 сентября в 11:47. ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление



Арендная плата: **4 300 руб. в месяц**

Арендодатель: Аркадий Анагольчик  
на Avito с ноября 2013  
☎ 8 911 504-00-08    ✉ Написать сообщение

Покупайте, озвучите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату**, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город: Вологда  
Адрес: р-н Заречье, Дубровская 65А



Сделайте недвижимость быстрее!

- Принять решение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Подать объявления в топку

Хотите большего?

- Принять совет эксперта

Бесплатная СММ за 5 минут. Не пропустите ни одного клиента с Bitrix24.

RU 18:38 29.09.2016

www.avto.ru - офисное помещение, 12.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avto.ru

Арендная плата: **4 300 руб. в месяц**

Арендодатель: **Аркадий Анастольев**  
на Avto с июля 2013  
8 911 934-09-08 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы нашли это объявление на Avto.ru.  
**Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее.**

Город: Вологда  
Адрес: р-н Заречье, Добрая улица 55А



Сдам офисное помещение 12.3 м²  
Офисы: кабинеты 12, 14, 20, 21, 22 кв.м. - до 66 кв.м 1 этаж и 36 кв.м (3 кабинета: каб. 21 кв.м. - на 2 этаже, после ремонта, охрана, парковка, интернет (оптоволокно), вход с улицы, тихое место, недалеко от центра. Цена из расчета 353 руб. за 1 кв.м.

№ объявления: 209320889

[Написать арендодателю](#) [В избранное](#) [Почитать отзывы](#)

Попросите объявление:

Спасибо за 3-4 минуты времени потраченные в просмотре объявления на Avto.ru. Мы гарантируем, что вы получите максимум информации о данном объекте недвижимости. Мы поможем вам в выборе объекта недвижимости, который вам нужен. Мы поможем вам в выборе объекта недвижимости, который вам нужен. Мы поможем вам в выборе объекта недвижимости, который вам нужен.

**Бесплатная CRM за 5 минут**  
Не пропустите ни одного клиента с Битрикс24

[www.bitrix24.ru](http://www.bitrix24.ru)

**Бесплатная CRM за 5 минут**  
Сотрите усталость сдвигаясь с Битрикс24 CRM

[www.bitrix24.ru](http://www.bitrix24.ru)

**Ламборджини кабриолет**  
Всего 3150000. Коммерческий классика. Золотые и серебристые эффекты

[www.avto.ru](http://www.avto.ru)

# Аналоги парной продажи ставок аренды на мансарду

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_46.3\\_m\\_840195560](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46.3_m_840195560)

**Офисное помещение, 46.3 м<sup>2</sup>**  
Размещено 20 сентября в 15:03 · Редактировать · закрыть · удалить объявление

Прозрачные фото 131, сентябрь 3

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Принять решение
- Сделать МР-объявления
- Выбрать объявления
- Подать объявления в поиск

**Хотите большего?**

- Принять платные услуги

**Готовый бизнес за 2980 р.**  
Уже 3867 человек зарабатывают, продавая блоки! Станок всего за 2980!

**Избавитесь от царапин**  
Царапины на авто уйдут в мгновение! Технология ветокеркса, самому дешевле!

**Гоночный симулятор**  
Реалистичный гоночный симулятор. Руль с обратной связью + спецэффекты

Арендная плата: **20 000 руб. в месяц**

Агентство: **Александр**  
на Avito с июня 2014

☎ 8 903 000-84-02    ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату,** если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город: Вologda  
Адрес: p-n Центр, Светицкий пр-кт. 74

Сдам офисное помещение 46.3 м<sup>2</sup>  
Помещение под офис или услуги. Расположено на 1 этаже, разделено на 2 кабинета. Сделан ремонт. Есть доступ к сети интернет и телефона. В стоимость аренды включены все коммунальные платежи, в т.ч. электроэнергия. Услуги связи, интернет оплачиваются отдельно. В здании своя служба охраны, газовая котельная. Мебели нет. Своя парковка.

Номер объявления: 840195560

**Офисное помещение, 35 м<sup>2</sup>**  
Размещено 20 сентября в 15:04 · Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата: **8 000 руб. в месяц**

Агентство: **Александр**  
на Avito с июня 2014  
[Показать телефон](#)  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности арендодателя. [Подробнее](#)

Город: **Вологда**  
Адрес: **р-н Центр, Советский проспект, д. 74**

Сделайте недвижимость быстрее!  
Привлеките размещение  
Сделайте VIP-объявления  
Выделите объявления  
Поднять объявления в топ  
Хотите большего?  
Применить пакет услуг

Чтобы не тянуть с покупкой

Арендная плата: **8 000 руб. в месяц**

Агентство: **Александр**  
на Avito с июня 2014  
[Показать телефон](#)  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности арендодателя. [Подробнее](#)

Город: **Вологда**  
Адрес: **р-н Центр, Советский проспект, д. 74**

До 300 000 Р  
0% до 55 дней  
Оформить за 5 мин.

Готовый бизнес за 2980 р.  
Уже 3667 человек зарабатывают продавая Блонн Станок всего за 2980!

СРО за 1 день  
Допуск СРО от 50 000 руб!  
Расходы в СРО «ГАС», «РСК», «РСА» до 31 августа от ООО СтройСмарт

Избавиться от царапин  
Царапины на авто уйдут в миг! Тонировка автосервиса, самому дешевле!

Сдать офисное помещение 35 м<sup>2</sup>  
Офис на мансардном этаже в 3-х этажном административно-офисном здании; сделан косметический ремонт, красивый вид на р. Вологда. Точки доступа (Услуг связи (Ростелеком) и сети Интернет (База.нет, Ростелеком, МТС). Свои служба охраны, газовая котельная. В цокольном этаже расположена столовая (кафе/бар), наибольшая парковка. Имеется частично мебель. В арендный платеж включены все коммунальные услуги, в т.ч. электроснабление. Хороший автомобильный трафик. Рядом находится продовольственные сети "Магнит" и "Магнит".

Иванов объявление: 626542657

## Аналоги парной продажи цен предложения на этаж (1-2)

www.avito.ru: Коммерческая недвижимость / Продажа помещений / Коммерческая недвижимость / Офисное здание / Офисные помещения / Коммерческая недвижимость

Цена: **21 800 000 руб.**

Агентство: **собственник**  
на Avito с августа 2012

Контактное лицо: Василий

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Вologda  
Адрес: р-н Центр, Зосимовская, 18

Продам офисное помещение 1056 м²

Продам офисное здание 1055.2 м². Офисные помещения в самом центре г. Вologda, расположенные в 2 этажах административного здания 1065.2м2, по адресу: г.Вологда, ул. Зосимовская. В помещениях имеется два отдельных входа - практически закончен ремонт на всей площади, здание на 100% подходит для размещения банка (является денежноориентированным) или под любые другие сферы (магазины, офисы, услуги) полностью занята арендаторами, имеет высокую рентабельность. Стоимость данного объекта 21800 р. Возможно рассмотреть продажу отдельными частями частями, варианты по телефону.

номер объявления: 801321730

17:29 11.10.2016

[https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnye\\_pomescheniya\\_s\\_otdelnym\\_vhodom\\_152\\_m\\_851395808](https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_s_otdelnym_vhodom_152_m_851395808)

www.avito.ru: Коммерческая недвижимость / Продажа помещений / Коммерческая недвижимость / Офисное здание / Офисные помещения / Коммерческая недвижимость

Все объявления в Вologda | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Продажа | Офисные помещения

### Офисные помещения с отдельным входом, 152 м²

Размещено вчера в 17:06 | Подать заявку, закрыть, удалить объявление

Прозрачные окна, этаж 2/7

Цена: **4 964 000 руб.**

Агентство: **собственник**  
на Avito с августа 2012

Контактное лицо: Василий

8 901 716-53-34 | Написать сообщение

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Вologda  
Адрес: р-н Центр, ул. Зосимовская, 18

17:29 11.10.2016

Цена **4 164 000 руб**

Агентство **собственных**  
на Avito с августа 2012

Контактное лицо **Василий**  
8 901 716-53-34 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату**, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город **Вильнюс**  
Адрес **р-н центр, ул Зосимовская, 18**

Продам офисное помещение: 152 м²  
Продам офисные помещения с отдельным входом в самом центре ул. Зосимовская : 152м² [4 164 000 руб](#)  
хороший ремонт, удобная парковка , большой трафик.

Найдите свое идеальное жилье на Domofond.ru

Lansat  
Спутниковый Интернет в населенных районах Беларуси от 300 р.  
[www.lansat.ru](#)

Кухни от производителя.  
Вильнюс. Расходка 0%. Бесплатная доставка!

ЕЦАНЭС РФ

Арсенал-подшипник  
Продажа любых подшипников по всей России.

17:29  
11.10.2016

Также продают площадь 174 кв.м. на 1 этаже за 6450000 рублей.

## Аналоги продаж

[http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau\\_pomeschenie\\_pod\\_ofis\\_pod\\_torgovlu\\_dlya\\_s\\_17763667](http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_dlya_s_17763667)

Культура - Вологда • Недвижимость • Продажа коммерческой недвижимости

### Продано помещение под офис, под торговлю, для сферы услуг в Вологде

706 17.10.2016

**договорная**

ООО "Элит Недвижимость"  
+7 (909) 596-80-80  
elitrealty@gmail.com  
http://elit.ru/

8-800-1003-203

www.emng.ru

1 500 000 ₽

Регистр: Вологодская область / Вологда

Объект: помещение

Назначение объекта: офисная недвижимость, торговая недвижимость, недвижимость для сферы услуг

Улица: пер. Кривой

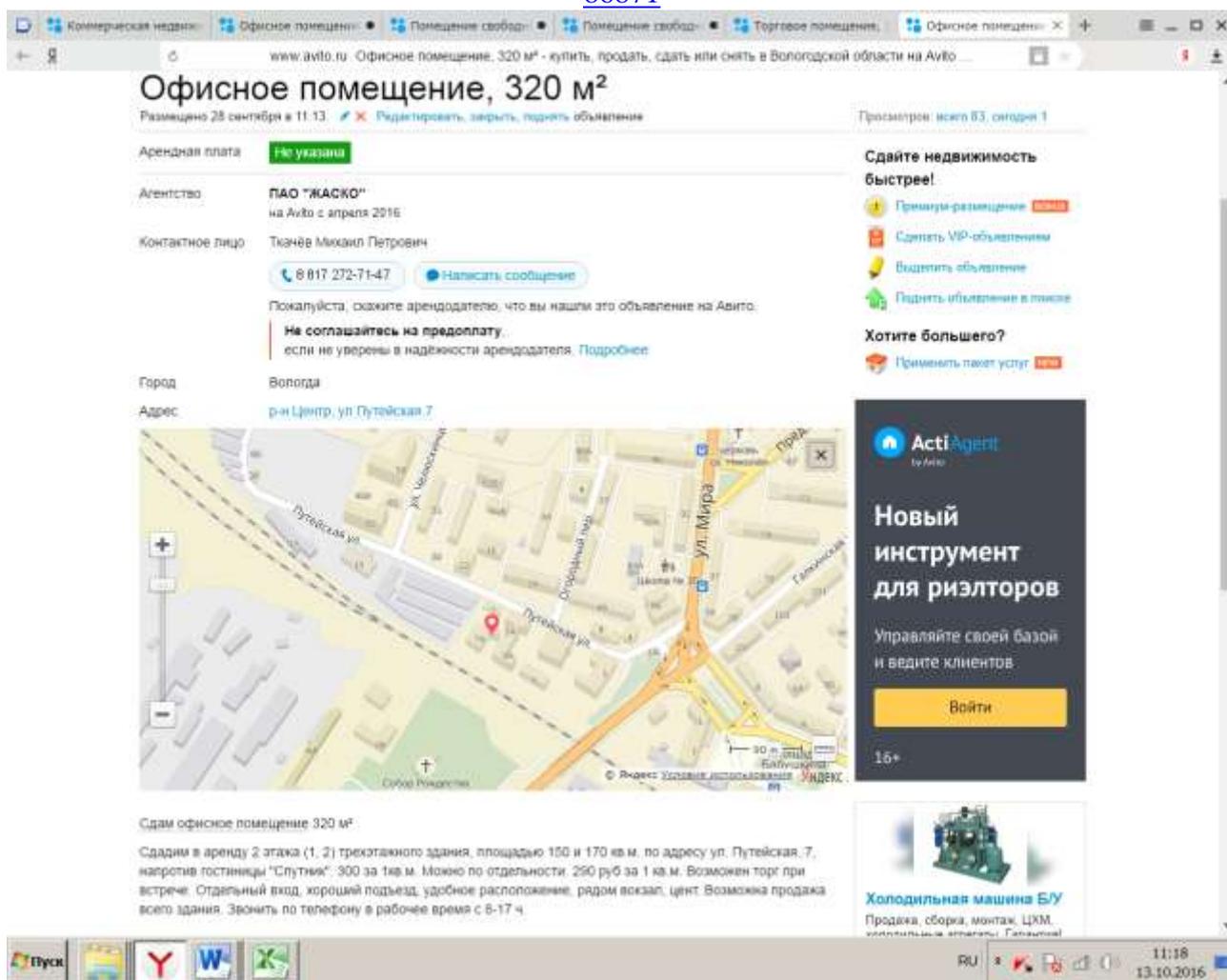
Номер дома: 2

Площадь: 300 кв. м

Дополнительная информация:  
этаж: Первый, второй, третий (мансарда) и цокольный  
Общая площадь: от 260 до 970 кв.м.  
площадь земельного участка - 600 кв.м.  
Условия продажи:  
1. договор купли - 972 кв.м.  
2. платяно - отдельно первый, второй и т.д.  
3. стоимость продажи - договорная

Похожие объявления в Вологде

Опрос: здание кирпичное, обшито деревом. Целиком цена 35 млн. Площадь каждого этажа примерно равна 950/4. 22 кв.м. – приходится на пристройку (котельная и пост охраны). При продаже по этажам: цоколь 30 т.р./м2; первый – 43-45 т.р./м2; второй – 35 т.р./м2; мансарда – 30 т.р./м2.



Опрос: руководитель Ткачев Михаил Петрович прямой тлф: 72-71-55 в аренду сдается 2 и 3 этажи, 3 уже сдан. Ставка аренды 290 рублей, коммунальные отдельным счетом. Общая площадь здания по данным техпаспорта (сведения раскрыл Ткачев М.П.):  
Площадь первого этажа – 168,9 (150 без лестниц), кв.м.,  
Площадь второго этажа – 185,2 (170 без лестниц), кв.м.,  
Площадь третьего этажа с лестницами – 187,6 кв.м.  
Площадь эксплуатируемого под адм. нужды подвала – 151,1 кв.м.

**Офисное помещение, 240 м<sup>2</sup>**  
Размещено 26 сентября в 12:05. [Позвоните](#) [Закрыть](#) [Получить объявление](#)

Посмотреть фото 114, видео 17

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Принять решение
- Сделать VIP-объявление
- Удалить объявление
- Получить объявление в рассылку

**Хотите больше?**

- Принять более выгодные условия

**Цена** 5 900 000 руб. [Получить реальное по запросу онлайн](#)

**Агентство:** ЦиЛет - Федеральная брокерская компания  
**Контактное лицо:** Роман  
☎ 8 901 201-87-83 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

**Город:** Вологда  
**Адрес:** р-н Центр, ул. Зосимовская 52

**У агентства 114 объявлений**

**ЦиЛет - Федеральная брокерская компания**  
Популярные объекты коммерческой недвижимости на 30 - 70% ниже рыночной стоимости.

**Цена** 5 900 000 руб. [Получить реальное по запросу онлайн](#)

**Агентство:** ЦиЛет - Федеральная брокерская компания  
**Контактное лицо:** Роман  
☎ 8 901 201-87-83 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

**Город:** Вологда  
**Адрес:** р-н Центр, ул. Зосимовская 52

**У агентства 114 объявлений**

**ЦиЛет - Федеральная брокерская компания**  
Популярные объекты коммерческой недвижимости на 30 - 70% ниже рыночной стоимости.

**Продать офисное помещение 240 м<sup>2</sup>**  
Продается офисное помещение 240 м<sup>2</sup> в центре г. Вологда с земельным участком 415 м<sup>2</sup>. Хороший район. Прекрасная транспортная развязка. Объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)" Вологодского областного центра. Предлагаем варианты в любое удобное для вас время.

Номер объявления: 841861601

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Показать еще](#)

www.kommersant.ru "Ъ-Газета" - 77031969248

СТРАНА | ММР | ЭКОНОМИКА | БИЗНЕС | ФИНАНСЫ | НЕДВИЖИМОСТЬ | КУЛЬТУРА | СПОРТ | Hi-TECH | АВТО | LIFESTYLE

**коротко**

- Самсунг прекращает производство Galaxy Note 7
- «Роснефть» не собирается передавать добычу в рамках глобального пакта с заводом
- МВД Украины сообщил о намерении выйти из ряда созданий СНГ
- Проводящие аппараты и возобновление бомбардировок Алеппо российскими ВКС
- Министр энергетики России обсудит «Турецкий поток» с главой ЕК
- Венный самолет США приблизился к российским кораблям ВМФ в Средиземноморье
- Получившие закрыли подпольный банк с оборотом в 1 млрд рублей
- UEFA разрешил ФК «Краснодар» проводить домашние матчи Лиге Европы на новом стадионе
- Полный коэффициент тарифа в системе «Платон» могут отменить поэтапно
- Магнуссон продал свое время главы РФО Сергея Федотова

**объявления о несостоятельности**

**77031969248**  
Опубликовано на сайте 02.09.2016, в печатной версии — 03.09.2016

03.09.2016

Организатор торгов ООО «Лидер Стайл Консалтинг» (111402, г. Москва, ул. Вешняковская, д. 14, к. 2, ОГРН 1117746035373, ИНН/КПП 7720707149/772001001, lskofice@mail.ru, действующий по поручению конкурсного управляющего ООО «ДоргаСтрой» (ИНН 352502360071, ОГРН 1043500061593, 160000, г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 53) Потапов Никиты Сергеевича (ИНН 772879223090, СНИПС 138-458-363-93, 117292, Москва, ул. Кедрова, 5-1-196).  
Определение Арбитражного суда Вологодской обл. по делу №А13-182/2013 от 11.12.2015 г., члена НП ОАУ «Возрождение», ОГРН 112779026486, ИНН 7718748282, 107014, г. Москва, ул. Стромынка, д. 11), на основании Агентского договора от 23.08.2016 г. сообщает о проведении в электронной форме в сети «Интернет» по адресу: www.aifalot.ru, открытых по составу участников торгов в форме публичного предложения, с открытой формой подачи предложения о цене, имущества должника находящегося в залоге у ООО «ЦФР Капитал». Состав имущества выставленного на торги **Лот №1**. Недвижимое имущество, по адресу: г. Вологда, ул. Рыбная, д. 1, 1) одно-двухэтажное здание ремонтно-механических мастерских смешанной конструкции, общей площадью 1378 кв. м, назначение - нежилое, 2-этажное (подземных этажей нет), инв. №К5257а, лит. Е-Е4, условный номер 35.24.0.6257аЕ-Е4, 2) одно-двухэтажное с подвалом кирпичное административное здание, общей площадью 771,5 кв. м, назначение - нежилое, 2-этажное (подземный этаж - подвал), инв. №К6257, лит. А-А2, условный номер 35.24.0.6257А-А2, 3) одноэтажное кирпичное здание гаража, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей нет), общей

**наглядно**

**Последний из мэрских**  
В октябре исполнится 40 лет голландскому мэру и сандрату Marty DeBruin

**спецпроекты**

**Самые кровопролитные сражения Великой Отечественной войны**

**Что нужно знать о новых правилах выплаты зарплат**  
Общий долг по оплате труда россиян составляет 3,53 млрд рублей

**«Коммерсант-История»**  
Городские войны прошлого века, предприниматели и мафиа в золотые времена и сталинское дерево

У вас какая зарплата?

Скрининг

www.kommersant.ru "Ъ-Газета" - 77031969248

использование: для эксплуатации и обслуживания здания ремонтно-механических мастерских, здания гаража, 5) имуществом право аренды земельного участка, кадастровый №35.24.01.02.004.0045, площадью 6707 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания административного здания. **Лот №2** 1) **жилая постройка №4, 5а, 5б, 6, 6а по адресу: №11 первого этажа, №1-9, 9а, 10, 10а второго этажа, площадью 240,4 кв. м, находящаяся в двухэтажном кирпичном жилом доме, назначение - многоквартирное, этаж 0, 1, 2, номер инв. по этажу инв. №4, 5а, 5б, 6, 6а по адресу: №11 первого этажа, №1-9, 9а, 10, 10а второго этажа, расположенные по адресу: г. Вологда, ул. Рыбная, д. 1, 3, \* условный № 35.24.0.3191.0(4,5,5а,5б,6,6а), 1:1,2(1-9,9а,10,10а); 2) Доля 415/748 в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 748 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания, кадастровый №35.24.0202010.0071, на участке расположен жилой дом, в котором находятся передаваемые в ипотеку нежилые помещения. Срок действия публичного предложения: с 12.00 ч. мск 05.09.2016 г. по 12.00 ч. мск 16.10.2016 г. Размер сниженной начальной цены: 10% (Десять) процентов по истечении каждого последующих 7 (Семи) календарных дней с даты начала действия публичного предложения. Начальная цена лотов: Лот №1: 20 796 114,24 руб., Лот №: 8 471 520,00 руб. Сумма задатка - 20% от начальной цены лота на периоде должен поступить на р/с организатора торгов №40702810760090194201 в ПАО «Промсвязьбанк», ИНН7744000912, ОГРН 40148343, КПП 775001001, ОГРН 1027739019142, БИК 044525555, к/с 3010181040000000655, до момента подачи заявителем заявки на участие в торгах. Заявки на участие в торгах подаются посредством системы электронного документооборота на сайте: http://www.aifalot.ru. Заявки, и прилагаемые к ним документы, должны соответствовать ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и Приказу МЭРТ РФ от №495 от 23.07.15 г. Ознакомление с имуществом и документацией торгов, проводится по рабочим дням по месту нахождения имущества должника после согласования по телефону с Потаповым Н. С., тел. +7 (911) 526-57-44. Победителем торгов признается участник, который представил в установленный срок**

выбор редакции

- На инфляцию уже тоже не хватает
- Видео хранится на лотере
- Пенсия на микропроцессоре
- В Рострект инвест наем разработать
- Сергей Бирманов проиграл партию назначения
- Турция вернуться на други свои

Ожидается по-прежнему.ru

16:39 11.10.2016

16:40 11.10.2016



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Вологодской области

27 февраля 2008 г.

**Документы-основания**

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.02.2008 г.

**Субъект (субъекты) права**

Общество с ограниченной ответственностью "ДоргазСтрой". ИНН 3525139960, КПП 352501001. Основной государственный регистрационный номер 1043500061593. Зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Вологде 13 июля 2004 г. Адрес: Вологодская область, город Вологда, улица Зосимовская, дом 53

**Вид права** Собственность

**Объект права**

Наименование - нежилые помещения №№4, 5, 5а, 5б, 6, 6а подвала, №11 первого этажа, №№1-9, 9а, 10, 10а второго этажа; площадь 240,4 кв.м находятся в двухэтажном кирпичном жилом доме, назначение - канцелярское, этаж - 0, 1, 2, номер на поэтажном плане - №№4, 5, 5а, 5б, 6, 6а подвала, №11 первого этажа, №№1-9, 9а, 10, 10а второго этажа.

Адрес(местоположение): город Вологда, улица Зосимовская, дом 53

Условный номер 35:24:0:3191:0/(4, 5, 5а, 5б, 6, 6а), 1/11, 2/(1-9, 9а, 10, 10а)н

**Существующие ограничения (обременения) права**

Не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 февраля 2008 г. сделана запись регистрации 35-35-01/020/2008-125

Регистратор Метелкина И.И.

Подпись 



ВОЛОГОДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

35-СК

357271



Муниципальное  
унитарное предприятие  
«ГОРТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

160000, г. Вологда, ул. С. Орлова, 4

18.09.03, № \_\_\_\_\_

Выдан 000 \_\_\_\_\_

«Стройинформгаз» \_\_\_\_\_

для оформления \_\_\_\_\_

Извлечение из технического паспорта на помещения

Инвентарный №	3191					
Условный №						
Кадастровый №	35	24	0	0	3191	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Адрес: г. Вологда \_\_\_\_\_

Улица (пер., пр-т) Зосимовская \_\_\_\_\_

Дом № 53 \_\_\_\_\_

Корпус № \_\_\_\_\_

Литера дома А \_\_\_\_\_

Характеристика здания:

Материал стен кирпичные \_\_\_\_\_

Назначение административное \_\_\_\_\_

Этажность 2 \_\_\_\_\_

Год постройки 2001 \_\_\_\_\_

Физический износ на 0% на 2001г \_\_\_\_\_

Характеристика помещения:

Заявлено за 000 «Стройинформгаз» \_\_\_\_\_

На основании \_\_\_\_\_

Этаж подвал; 1; 2 \_\_\_\_\_

Общая площадь 240,4 кв.м

в т.ч. основная площадь 100,1 кв.м

Вспомогательная 140,3 кв.м

Исполнит Олейник \_\_\_\_\_ Смирнова \_\_\_\_\_

Директор пред-я \_\_\_\_\_

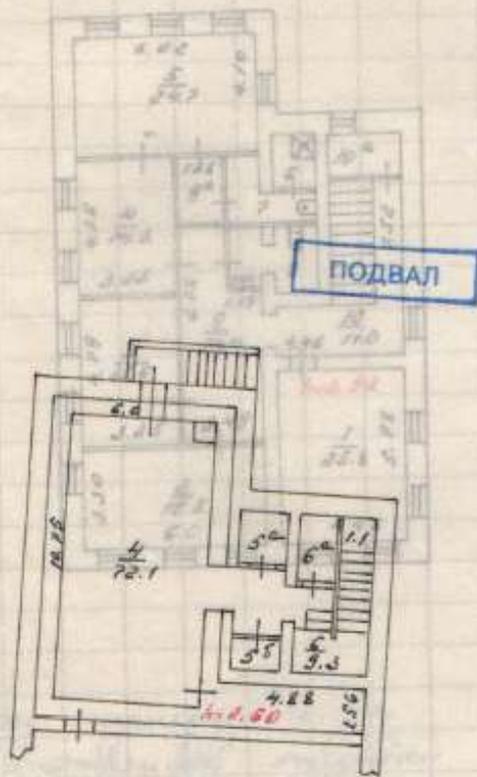
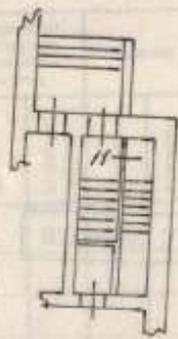


М.П.

КОПИЯ

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

КОПИЯ



Засиловская  
53  
Засиловская  
11.10.53  
Роткина  
Заврилова  
Д.

08.10.02





Дата записи и литера по плану	Этаж (ориентация) этажа, копия (эскизного)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строительной комнаты, кухни, оборудования и т.п.	Наименование частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площадей по внутреннему
				инв. № 3191	
Лоджия	4			быльничная	
	5			коридор	
	5 <sup>а</sup>			кладовка	
	6			подсобное помещ.	
	6 <sup>а</sup>			кладовка	
	5 <sup>б</sup>			шкаф	
I			11	шестьничная к-к	
II	1			кабинет	
	2			кабинет	
	3			кабинет	
	4			приемная	
	5			кабинет	
	6			душевая	
	7			санузел	
	8			санузел	
	9			коридор	
	9 <sup>а</sup>			коридор	
	10			коридор	
10 <sup>а</sup>			ксерокопная		
Всего:					



