

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ООО «БизнесКонсалт»

_____ В.А. Романенко

М.П.

Отчет № 003-21/111/1

об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, расположенного по адресу: Ленинградская
обл., Бокситогорский муниципальный район,
Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск,
ул. Заводская, д. 2.

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15 марта 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 18 апреля 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ПЕТРОВ АЛЕКСАНДР ВАСИЛЬЕВИЧ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «БИЗНЕСКОНСАЛТ»

Ростов-на-Дону

2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧЕСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДОВ	30
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	66
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	68
13. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	68

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Объект оценки:** Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2;
2. **Состав объекта оценки:**

№ п.п	Наименование объекта оценки	Литер	Площадь общая, кв.м.
1	Нежилое здание энергокорпуса	А	369,7
2	Нежилое здание цеха ЗЦМ	Б	454,2
3	Нежилое здание завода	В	1 670,6
4	Нежилое здание склада материалов	Е	280,8
5	Нежилое здание летнего склада	Ж	103,4
6	Нежилое здание бокса для мойки автоцистерн	И	96,8
7	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения промышленных объектов. Кадастровый номер: 47:18:0531023:0011.		12 161

3. **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549615 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549616 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549617 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549618 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549619 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549614 от 01.08.2012 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-938 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-937 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-941 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-940 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-497 от 10.02.2016 г.;
- Копия договора аренды земель для несельскохозяйственных целей от 01.06.1995 г.;
- Копия дополнительного соглашения к договору аренды земель для несельскохозяйственных целей от 05.08.2013 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание энергокорпуса) от 29.11.2004 г.;

- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание цеха ЗЦМ) от 29.11.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание завода от 29.11.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (склад материалов) от 27.10.2005 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (летний склад) от 27.10.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (бокс для мойки автоцистерн) от 27.10.2004 г.;

4. Имущественные права на объект оценки: право собственности;

5. Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки: не зарегистрировано;

6. Цель оценки: определение стоимости объекта оценки;

7. Вид стоимости: рыночная;

8. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: оспаривание сделки;

9. Дата оценки: 15 марта 2016 года;

10. Срок проведения оценки: 15 рабочих дней;

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о федеральных стандартах оценки:

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 05 декабря 2011 года за № 628.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385.

2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости:

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

2.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7;

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;

ФСО-7, устанавливающий требования по определению стоимости объекта недвижимости. Применяются в силу закона.

2.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (Ассоциация "МСО") (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №28 от 12.10.2015 г.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений, ограничительных условий и пределов применения полученного результата, являющихся неотъемлемой частью Отчета:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ

4.1. Сведения о Заказчике, юридическом лице/индивидуальном предпринимателе:	
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
ФИО	Петров Александр Васильевич
ОГРНИП и дата присвоения:	304470109000039, дата присвоения 30.03.2004 г.
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем Отчет:	
Оценщик	Солохненко Алёна Олеговна
Место нахождения Оценщика:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону. Ул. Города Волос, 6, оф. 204.
Членство в НП СРО «МСО»	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 29 «октября» 2015 г., Свидетельство № 1296.
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесКонсалт»
ОГРН и дата присвоения:	ОГРН 1096164005838, дата присвоения 12.10.2009 г
Место нахождения	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6 оф. 204

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В рамках настоящего отчета привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты отсутствуют.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 001-21/055 от «26» февраля 2016 г.			
Объект оценки (общая информация идентифицирующая объект оценки)	№ п.п	Наименование объекта оценки	Литер	Площадь общая, кв.м.
	1	Нежилое здание энергокорпуса	А	369,7
	2	Нежилое здание цеха ЗЦМ	Б	454,2
	3	Нежилое здание завода	В	1 670,6
	4	Нежилое здание склада материалов	Е	280,8
	5	Нежилое здание летнего склада	Ж	103,4
	6	Нежилое здание бокса для мойки автоцистерн	И	96,8
7	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения промышленных объектов. Кадастровый номер: 47:18:0531023:0011.			12 161
Результаты оценки, полученные в результате применения различных подходов:				
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода:	№ п/п	Наименование		
	1	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2: 25 856 313 (Двадцать пять миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч триста тринадцать) рублей.		
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	2	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2: 7 228 149 (Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей.		
	3	Мотивированный отказ		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:	№ п/п	Наименование		
	1	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2: Рыночная стоимость: 7 228 149 (Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей.		

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
Порядковый номер Отчета	№ 003-21/111/1
Стоимость в отчете указана без учета НДС, %	

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены в соответствии со следующими документами, предоставленными заказчиком:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549615 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549616 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549617 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549618 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549619 от 01.08.2012 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549614 от 01.08.2012 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-938 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-937 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-941 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-940 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
- Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-497 от 10.02.2016 г.;
- Копия договора аренды земель для несельскохозяйственных целей от 01.06.1995 г.;
- Копия дополнительного соглашения к договору аренды земель для несельскохозяйственных целей от 05.08.2013 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание энергокорпуса) от 29.11.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание цеха ЗЦМ) от 29.11.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание завода от 29.11.2004 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (склад материалов) от 27.10.2005 г.;
- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (летний склад) от 27.10.2004 г.;

- Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (бокс для мойки автоцистерн) от 27.10.2004 г.;

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1.	1.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:53	
		наименование объекта:		Здание энергокорпуса	
		литер		А	
		назначение объекта:		нежилое	
		площадь объекта:		369,7 кв.м.	
		этажность:		2	
		Характеристики конструктивных элементов:			
		Фундамент		Стены	Крыша
		Железобетонный/бетонный		Панельные/кирпичные	Рубероид на битумной мастике
		год постройки:		Н.св.	
	Отапливаемый/не отапливаемый:		отапливаемый		
	наличие административно-офисной части:		отсутствует		
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2		
	1.2.	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533	
		Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-669 от 09.06.2014 г.	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:			
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, кад. №47:18:0531023:53, Здание энергокорпуса, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 369,7 кв.м., инв. №1560, лит. А	
			дата государственной регистрации:	06.03.2015	
			номер государственной регистрации:	61-61-03/026/2012-802	
основание государственной регистрации:			Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.02.2015		
2.	2.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:50	
		наименование объекта:		Здание цеха ЗЦМ	
		литер		Б	
		назначение объекта:		нежилое	
		площадь объекта:		454,2 кв.м.	
		этажность:		2	
		Характеристики конструктивных элементов:			
		Фундамент		Стены	Крыша
		Железобетонный		Панельные	Рубероид на битумной мастике

3.		год постройки:		Н. св.	
		Отапливаемый/не отапливаемый:		отапливаемый	
		наличие административно-офисной части:		отсутствует	
		адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	
	2.2.	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533	
		Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-666 от 09.06.2014 г.	
	2.3.	Ограничение (обременение) права:			
		2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, кад. №47:18:0531023:50, Здание ЗЦМ, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 454,2 кв.м., инв. №1561, лит. Б	
			дата государственной регистрации:	06.03.2015	
			номер государственной регистрации:	47-47/007-47/007/001/2015-549/6	
			основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.02.2015	
	3.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:49	
		наименование объекта:		Здание завода	
		литер		В	
		назначение объекта:		нежилое	
площадь объекта:		1 670,6 кв. м.			
этажность:		2			
Характеристики конструктивных элементов:					
Фундамент		Стены	Крыша		
Железобетонный		Кирпичные	Шифер		
год постройки:		Н. св.			
Отапливаемый/не отапливаемый:		отапливаемый			
наличие административно-офисной части:		Составляет 145,8 кв. м. в общей площади здания			
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2			
3.2		Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533	
	Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-665 от 09.06.2014 г.		
3.3.	3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по		

				исключению из госреестра. Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, кад. №47:18:0531023:49, Здание завода, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 1670,6 кв.м., инв. №1562, лит. В	
			дата государственной регистрации:	06.03.2015	
			номер государственной регистрации:	47-47/007-47/007/001/2015-549/2	
			основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.02.2015	
4.	4.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:52	
		наименование объекта:		Склад материалов	
		литер		Е	
		назначение объекта:		нежилое	
		площадь объекта:		280,8 кв. м.	
		этажность:		1	
		Характеристики конструктивных элементов:			
		Фундамент		Стены	Крыша
		Бетонный		Кирпичные	Совмещенная кровля по ж/б плитам из двух слоев толя на мастике
		год постройки:		1958	
	Отапливаемый/не отапливаемый:		отапливаемый		
	наличие административно-офисной части:		отсутствует		
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2		
	4.2	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533	
Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-668 от 09.06.2014 г.			
4.3.	4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, кад. №47:18:0531023:52, Склад материалов, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 280,8 кв.м., инв. №1621, лит. Е		
			дата государственной регистрации:	06.03.2015	
			номер государственной	47-47/007-47/007/001/2015-549/5	

			регистрации:		
			основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.02.2015	
5.	5.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:46	
		наименование объекта:		Летний склад	
		литер		Ж	
		назначение объекта:		нежилое	
		площадь объекта:		103,4 кв. м.	
		этажность:		1	
		Характеристики конструктивных элементов:			
		Фундамент		Стены	Крыша
		Железобетонный		Кирпичные	Совмещенная кровля по ж/б плитам из двух слоев толя на мастике
		год постройки:		1985	
	Отапливаемый/не отапливаемый:		не отапливаемый		
	наличие административно-офисной части:		отсутствует		
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2		
	5.2	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533	
		Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-664 от 09.06.2014 г.	
5.3.	5.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, кад. №47:18:0531023:46, Летний склад, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 103,4 кв.м., инв. №1619, лит. Ж		
		дата государственной регистрации:	06.03.2015		
		номер государственной регистрации:	47-47/007-47/007/001/2015-549/1		
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.02.2015		
6.	6.1.	Кадастровый номер:		47:18:0531023:51	
		наименование объекта:		Здание бокса для мойки автоцистерн	
		литер		И	
		назначение объекта:		нежилое	
		площадь объекта:		96,8 кв. м.	
этажность:		1			

	Характеристики конструктивных элементов:			
	Фундамент	Фундамент	Фундамент	
	Железобетонный	Кирпичные	Рубероид на битумной мастике	
	год постройки:		1988	
	Отапливаемый/не отапливаемый:		не отапливаемый	
	наличие административно-офисной части:		отсутствует	
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	
	6.2	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью «Уровень Б», ИНН: 4715026533
		Вид, номер и дата государственной регистрации:		Собственность, №47-47-07/003/2014-667 от 09.06.2014 г.
	6.3.	Ограничения (обременения) права:		отсутствуют
7.	7.1.	Кадастровый номер:	47:18:0531023:0011	
		наименование объекта:	Земельный участок	
		площадь объекта:	12 161 кв. м.	
		категория земель:	земли населенных пунктов – для размещения промышленных объектов	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	
7.2.	Правообладатель (правообладатели):		Земельный участок находится в собственности комитета по управлению муниципальным имуществом Бокситогорского района, Ленинградской области. В соответствии с договором аренды земель для не сельскохозяйственных целей №100 от «01» июня 1995 г. был передан в аренду ИП Петрову Александру Васильевичу сроком на 50 лет.	
Примечание: в случае расхождения данных в предоставленных документах Оценщик использовал документацию с наиболее «свежей» датой выдачи.				

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Согласно представленным Заказчиком оценки документам, объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Уровень Б».

На дату оценки объект оценки использовался как производственно- складские здания.

Форма земельного участка: прямоугольная с одним скошенным углом.

Наличие инженерных коммуникаций: на участке присутствуют все коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация)

Рельеф: ровный.

Наличие ж/д ветки: отсутствует.

Наличие подъезда к зданиям: подъезд свободный.

Экология: соответствует нормам.

В соответствии с договором аренды земель для не сельскохозяйственных целей №100 от «01» июня 1995 г. был передан в аренду ИП Петрову Александру Васильевичу сроком на 50 лет, в связи с чем, далее в

отчете будет рассчитываться стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

Местоположение объекта оценки приведено на рисунках 1, 2.

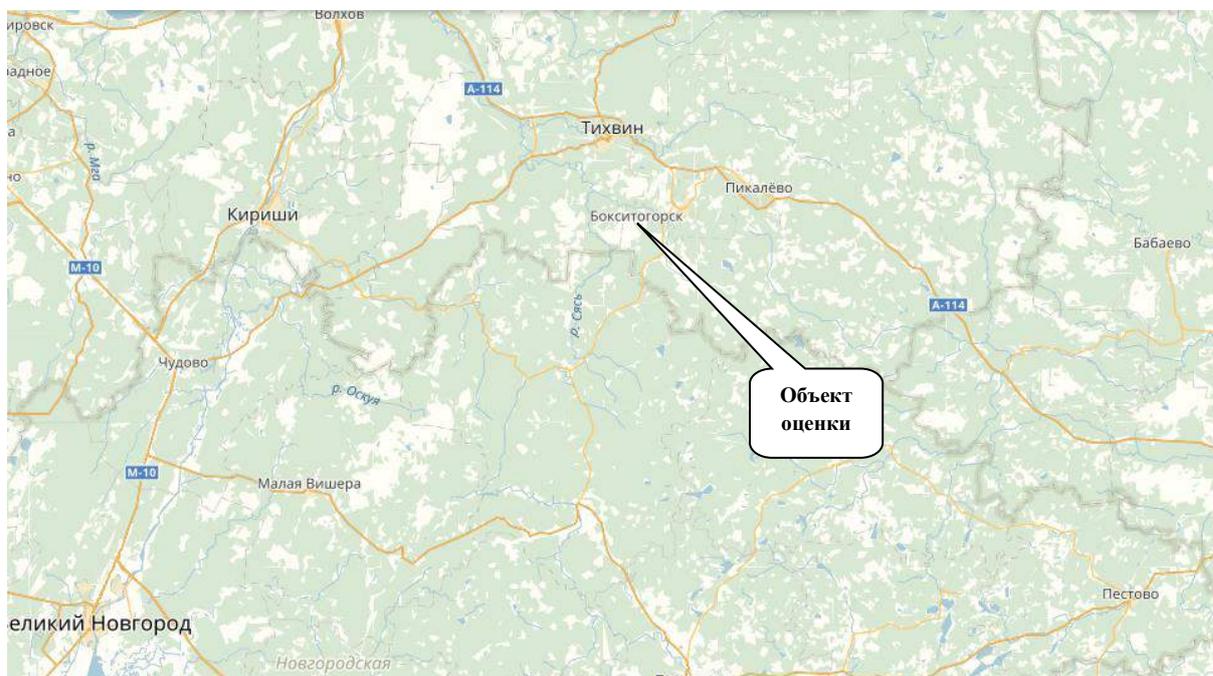


Рис. 1 – Местоположение объекта оценки в Ленинградской области.

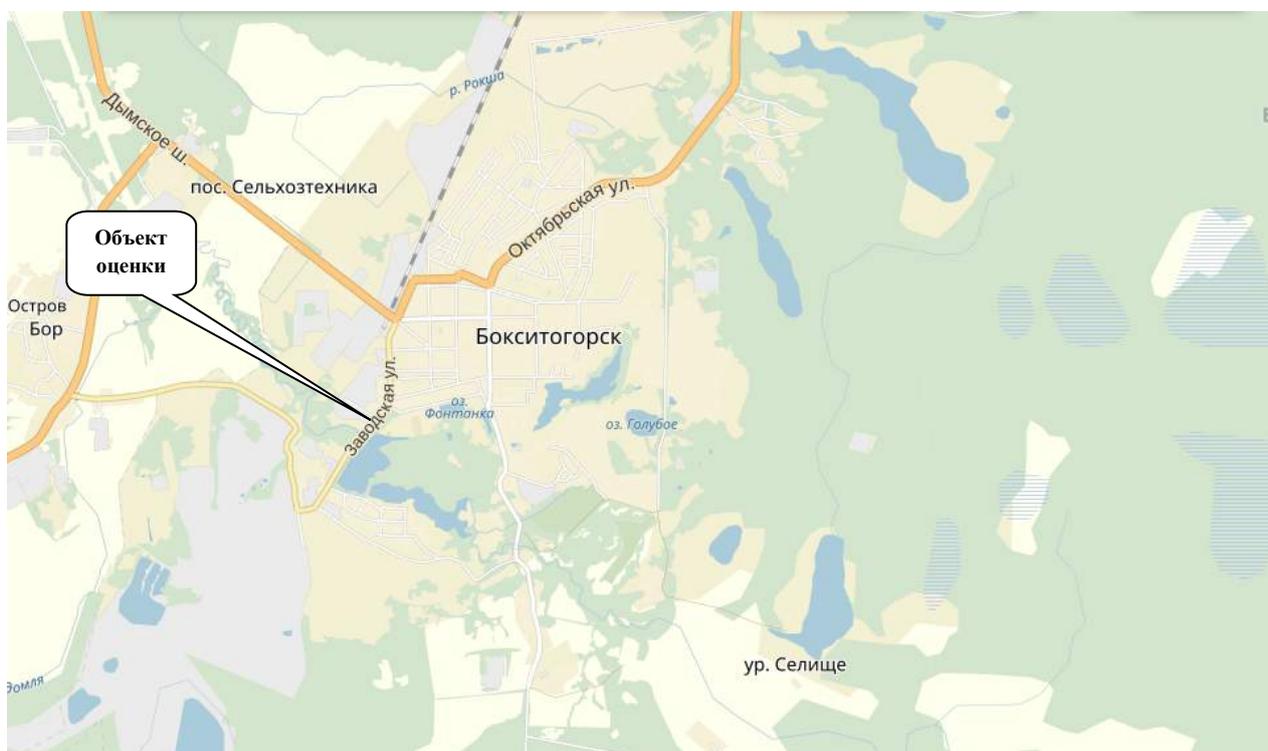


Рис. 2 – Местоположение объекта оценки в Бокситогорском муниципальном районе.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

В соответствии с ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое, офисное, торговое, производственное, складское. При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Жилое назначение. Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Производственное и складское назначение. В рамках настоящего отчета, учитывая физические характеристики и состояние оцениваемых зданий, оценщик принял решение, что производственное и складское назначение объекта соответствует критерию максимальной эффективности.

Офисное назначение. Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под офисное помещение

- 1) Отсутствуют современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
- 2) Отсутствуют современные системы безопасности и контроля доступа в здание
- 3) Отсутствует кабинетная планировка.

Торговое назначение Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

- 1) Отсутствие витрин;

2) Отсутствуют условия для организации торговли различными товарными группами.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений производственно- складского назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Начиная с октября 2015 года наблюдается устойчивое ежемесячное замедление спада российской экономики. По оценке Минэкономразвития России, в декабре снижение ВВП к декабрю прошлого года замедлилось до 3,7% против снижения на 3,8% в ноябре и 4,0% в октябре соответственно, в январе до 2,7% и в феврале оно составило 0,6%, а с исключением фактора високосного года темп роста сохранился на уровне января 2016 года. С исключением фактора сезонности средний темп месячного снижения ВВП в IV квартале составил - 0,15%, в январе 2016 года -0,1%, в феврале около нуля.



Рис. 1 – Валовой внутренний продукт с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%)

За IV квартал 2015 года инвестиции в основной капитал в целом по экономике сократились на 6,4% к уровню соответствующего периода прошлого года и составили 6 005,2 млрд. рублей (в предыдущем квартале отмечен спад на 13,0%). Если в третьем квартале спад по крупным и средним предприятиям и организациям отставал от динамики аналогичного показателя по полному кругу хозяйствующих субъектов (95,4% и 87,0% соответственно, к соответствующему периоду предыдущего года), то в отчетном квартале ситуация изменилась: спад инвестиций в основной капитал по кругу крупных и средних организаций ускорился до 13,3%. Продолжительность непрерывной отрицательной динамики инвестиционной активности крупных и средних предприятий и организаций составляет пять кварталов, в то время как по полному кругу спад наблюдается с начала прошлого года, т.е. уже в течение 6 кварталов.



Рис. 2 – Инвестиции в основной капитал с исключением сезонных и календарных факторов (I кв. 1995 - 100%)

Реальные располагаемые денежные доходы, по предварительным данным, в феврале 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 6,9 %, в январе – феврале 2016 г. - на 6,7 процента. По предварительным данным Росстата, в региональном разрезе за январь 2016 г. показатель реальных денежных доходов снизился по сравнению с соответствующим месяцем 2015 г. в большинстве субъектов Российской Федерации, рост данного показателя отмечен в 25 субъектах, при этом на 10,0 % и более – в республиках Крым и Карелия, Мурманской, Ленинградской, Ярославской, Владимирской, Тульской, Костромской и Московской областях.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2016 г., по оценке Росстата, составила 32990 рублей и по сравнению с февралем 2015 г. выросла на 5,3 %, реальная заработная плата снизилась на 2,6 процентов. В целом за 2 месяца текущего года номинальная начисленная заработная плата, по оценке Росстата, составила 32825 рублей (прирост относительно прошлого года – 5,5 %), реальная заработная плата относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 3,1 процента.

В январе 2016 г. относительно аналогичного периода прошлого года практически во всех наблюдаемых видах экономической деятельности, за исключением государственного управления и отдельных подвидов обрабатывающей промышленности, отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы. Не стало неожиданностью снижение заработной платы в государственном управлении, которое в рассматриваемый период составило 0,6 процента.

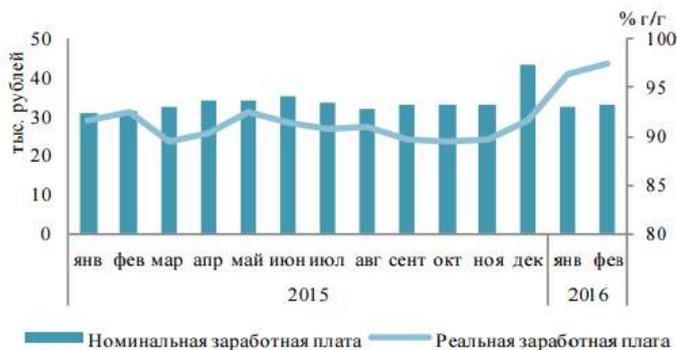


Рис. 4 – Реальная заработная плата

По итогам выборочного обследования рабочей силы численность рабочей силы (экономически активного населения) в феврале 2016 г. составила 75,9 млн. человек, что на 127,4 тыс. человек больше, чем в феврале прошлого года и на 186,8 тыс. человек больше относительно января 2016 года. Увеличение рабочей силы произошло за счет численности занятого населения, которая в феврале составила 71,5 млн. человек (на

108,0 тыс. человек больше, чем в феврале 2015 г., и на 185,1 тыс. человек больше, чем в январе текущего года). Безработица в течение последних четырех месяцев остается на уровне 5,8 % от рабочей силы (экономически активного населения). При этом с исключением сезонного фактора безработица снижается уже третий месяц (с 5,8 % в ноябре до 5,4 % в феврале). Негативным фактором стал рост неполной занятости в феврале. По данным мониторинга Минтруда России, численность работающих неполное рабочее время, находящихся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон по состоянию на 3 марта 2016 г. составила 323,5 тыс. человек, что на 67,8 тыс. человек больше, чем было на 3 февраля 2016 года.

В отличие от общей безработицы регистрируемая безработица продолжает расти. Численность официально зарегистрированных безработных в феврале 2016 г. продолжила увеличение, начавшееся в ноябре 2015 г., и составила 1,1 млн. человек.

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные службы занятости населения, в течение последних трёх месяцев находится на довольно низком уровне – 1,1 млн. человек. В условиях роста регистрируемой безработицы продолжает расти коэффициент напряженности.

В феврале текущего года он вырос до 113 человек на 100 вакансий.



Рис. 5 – Уровень общей безработицы.

В промышленности (CDE) четвертый месяц подряд фиксируется дефляция, что в основном обусловлено падением внутренних цен в нефтегазовом секторе. С ноября 2015 г. по февраль 2016 г. дефляция составила 5,6%, в том числе в феврале – 1,5% м/м. С исключением добычи нефти и газа и производства нефтепродуктов рост цен производителей промышленных товаров в феврале составил 2,2% (8,0% г/г), а с ноября по февраль – 5,2 процента.

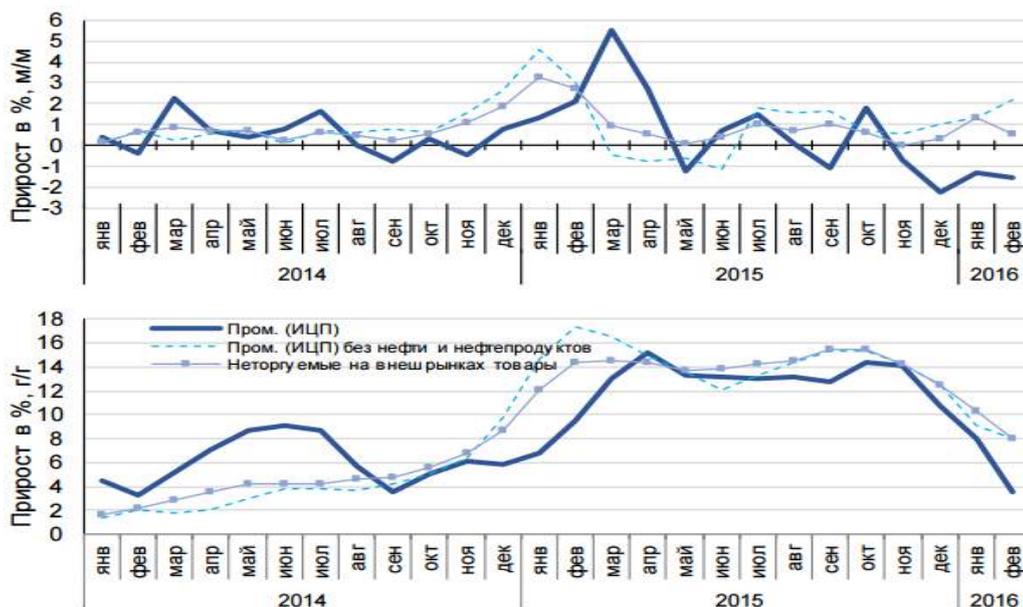


Рис. 6 – Динамика цен в промышленности (прирост в %, к соответствующему месяцу предыдущего года).

На не торгуемые на внешних рынках товары сохраняется вялая динамика цен на фоне низкой деловой активности и падения потребительского спроса. С ноября по февраль прирост на 2,2% (для сравнения ИПЦ – 3,2%), в том числе в феврале рост на 0,6% м/м. За годовой период в феврале рост на 8% практически на уровне потребительской инфляции.

В отраслях сельского хозяйства динамика цен разнонаправленная. Цены сельхозпроизводителей на продукцию животноводства падают с начала года (на 2,1%, в том числе в феврале – на 1,2%). За годовой период в феврале цены упали на 3,4%.

вследствие сокращения спроса после ее предшествующего удорожания (годом ранее пиковый рост цен 24,7% пришелся на февраль), а также продолжающимся ростом производства свинины и птицы. В растениеводстве в феврале цены на зерно и подсолнечник продолжили рост при ориентации сельхозпроизводителей на мировые цены. На продукцию инвестиционного назначения в феврале 2016 года продолжился рост цен – на 0,5% (с начала года – на 2,5%).

В феврале потребительская инфляция снизилась до 0,6% (в январе – 1,0%, в ноябре-декабре – по 0,8%). С начала года цены выросли на 1,6%, тогда как годом ранее прирост цен составил 6,2%. За годовой период инфляция продолжила снижаться и составила 8,1% (в январе – 9,8%).



Рис. 6 – ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка.

В феврале замедлился рост цен на продовольственные товары и рыночные услуги. На

продовольственные товары в феврале цены выросли на 0,7% (с начала года – 1,9%), что внесло в инфляцию 0,26 п.п. Низкий рост цен на продовольственные товары, обусловлен насыщенностью отдельных продовольственных рынков (в частности рынка свинины и мяса птицы, выросшим предложением отечественной растениеводческой продукции). На рыночные услуги рост цен замедлился до 0,4% после сезонного роста на 1,2% в январе, усиленного ослаблением рубля. Вклад в инфляцию роста цен на рыночные услуги снизился до 0,07 п.п. (в январе – вклад составил 0,19 п.п.).

По итогам февраля 2016 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 1%, до 75,8994 руб. за доллар на 01.03.2016, курс евро к рублю – на 1,5%, до 83,1023 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины возросла на 1,2%, до 79,1407 рубля.



Рис. 6 – Стоимость бивалютной корзины и цена на нефть.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в феврале 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем уменьшился на 6,1%, до 14,4 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 6,8%, составив 2,1 млрд. евро.

По расчетам Минэкономразвития России, в феврале текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) ослабление рубля к доллару США составило 0,7%, к евро – 2,9%, к швейцарскому франку – 1,9%, к японской иене – 4,4%, к канадскому доллару – 3,2%, к австралийскому доллару – 1,3%, укрепление к фунту стерлингов – 0,1%.

В целом за январь-февраль (из расчета февраль 2016 года к декабрю 71 2015 года) реальное ослабление рубля к доллару составило 8,6%, к евро – 9,2%, к фунту стерлингов – 3,7%, к швейцарскому франку – 8,2%, к японской иене – 13,65%, к канадскому доллару – 7,8%, к австралийскому доллару – 6,9 процента

Ослабление реального эффективного курса рубля оценивается за первые два месяца текущего года в 7,3% (в том числе за февраль – 0,9 процента).¹

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические,

¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c>

государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети²).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее- ФСО-7). П. 24

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета, оценщиком установлено, что объект оценки относится к сегменту рынка – коммерческая недвижимость, а именно производственные и складские помещения.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть принесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах использования, с указанием интервала значения цен

Оценщиком были проанализированы предложения объектов недвижимости, которые выставлены на продажу (сдаются в аренду) в Ленинградской, а также примыкающей к ней Вологодской области, что обусловлено наличием в данной области объектов - аналогов, наиболее идентичных с объектом оценки по всем параметрам (в том числе территориально).

В ходе исследования была выявлена низкая активность рынка участков земель поселений - для коммерческого строительства. В ходе мониторинга рынка Оценщик пришел к выводу, что на рынке недостаточно предложений сдачи в аренду земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, чтобы судить о рыночной стоимости объекта оценки.

Зато достаточно предложений продажи земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом, которые продавались в феврале - марте 2016 г. Информация об указанных объектах представлена в таблицах ниже:

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Местоположение земельного участка	Ленинградская область, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, г. Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тосно	Вологодская область, д. Ботово	Вологодская область, г. Вологда
Площадь участка, сот.	121,61	16	180	23	60	19
Стоимость, руб.		700 000	8 000 000	1 450 000	2 000 000	1 250 000
Стоимость объекта аналога, руб./сот.		43 750	44 444	63 043	33 333	65 789
Источник информации	-	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_207782036	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_267222519	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_613487326	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-152025324	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_615675796

Из проведенного оценщиком анализа рынка аналогичных объекту оценки предложений, можно сделать вывод о ценовом диапазоне, в котором находится рыночная стоимость земель промышленного назначения. На дату проведения оценки, составляет в среднем от 33 333 до 65 789 руб. за 1 сот., но необходимо учесть, что удельная стоимость поднимается в зависимости от наличия коммуникаций и местоположения, и соответственно наоборот.

А также средняя активность рынка низко классной производственно-складской недвижимости в Ленинградской области и соседних областях. Оценщиком были изучены предложения продажи зданий

производственно-складского типа, сопоставимых с оцениваемым объектом, которые были выставлены на продажу в феврале - марте 2016 г. Информация об указанных объектах представлена в таблице ниже:

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	Производственно-складская база	Производственно складское здание	Производственно складское здание	Производственно складское здание	Производственно складское здание	Производственно складское здание
Местоположение	Ленинградская область, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, г. Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тосно	Вологодская область, д. Богово	Вологодская область, г. Вологда
Площадь, кв.м.		430	1500	400	857	687
Стоимость объекта аналога, руб.		4 250 000	9 000 000	3 600 000	6 550 000	6 000 000
Стоимость объекта аналога, руб./кв.м.		9 884	6 000	9 000	7 643	8 734
Источник информации	-	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_743597928	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_471294456	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_podsklad_10896699	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/ovoschehranilische_857kv_m_565279407	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_podsklad_9794785

Рынок слабо сегментирован, владельцы помещений, в основном, продают или сдают одни и те же помещения как под склады, так и под производство. Зачастую продавец не может сказать, к какому виду недвижимости можно отнести предлагаемое им помещение. Этим объясняется схожесть цен на складские и производственные площади.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования³. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения⁴:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

³ Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

⁴ [Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости \(ФСО № 7\)"](#).

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В рамках настоящего отчета корректировка не проводится, т.к. учитывая допущения указанные в соответствующем разделе отчета, оценщик при расчете предполагает, что имущественные права объекта оценки и объектов аналогов полностью соответствуют.

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

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

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Данный ценообразующий фактор в рамках настоящего отчета не корректируется, так как условия финансирования у всех аналогов в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

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

- Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

- Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

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

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) Корректировка на торг в данном случае принимается на в диапазоне 17-19 %, в соответствии со справочником Лейфера «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», 2014 г., для производственных объектов (не активный рынок) для продажи.

5. К факторам местоположения относятся:

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

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

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

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Для определения поправок на местоположение для аналогов Объектов оценки Оценщик обратился к методу парных продаж. В рамках настоящего отчета данная корректировка варьируется в диапазоне 5-10%

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

- К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород

земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

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

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

- Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды. Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен. Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

В рамках настоящего отчета, касательно физических характеристик объекта оценки, корректировки вводились на передаваемые права, площадь, физическое состояние, тип объекта, местоположение, оснащенность инженерными коммуникациями.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Исследовав рынок, к которому относится оцениваемый объект, оценщиком были сделаны следующие выводы:

1. Предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости достаточно на дату оценки, чтобы судить о рыночной стоимости объекта оценки.
2. Удельная цена 1 кв.м. производственно - складского здания находится в диапазоне 7 643– 9 884 руб. Необходимо отметить, что в большей степени, на удельную стоимость объекта влияет его местоположение и физическое состояние, чем хуже состояние, тем дешевле стоит объект.
4. Скидки на торг для объектов недвижимости в изученном сегменте рынка составляют в среднем 18%⁵.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧЕСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДОВ

9.1. Описание применения доходного, затратного, и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденном приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

⁵ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Часть II Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов». — Нижний Новгород, 2016. — 175 с.

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление Отчета об оценке.

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

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

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

При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

- 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 выражен в денежной форме

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти *не более трех месяцев*, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если она соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. *Сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. *Доходный подход* применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки *осуществляет согласование* (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По итогам проведения оценки составляется Отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению Отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более *шести месяцев*. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Также в тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток.

В случае, если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки №1 «Основные понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом №256 от 20.06.2007 г., затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем создаваемый объект той же полезности.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
- Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости оцениваемых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
- Определение величины накопленного износа оцениваемых улучшений.
- Уменьшение восстановительной стоимости с учетом прибыли предпринимателя на сумму износа для получения остаточной стоимости улучшений.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости улучшений стоимости земельного участка.
- Стоимость объекта недвижимости (стоимость воспроизводства или замещения) затратным подходом определяется суммированием стоимости затрат на приобретение земельного участка и стоимости воспроизводства объекта недвижимости и норм потерь вследствие накопленного износа.

Оценка стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В настоящем отчете определение рыночной стоимости земельного участка выполнено согласно требованиям «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»,

утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р и изменений к ним, введенными распоряжением Министерства имущественных отношений от 31.07.2002 г. № 2314-р.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в настоящем отчете использованы сравнительный подход (метод сравнения продаж).

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, поскольку земля - это природный продукт и не может быть воссоздана человеком, поэтому рассчитать затраты на ее создание невозможно.

Методы доходного подхода не использовались при расчете рыночной стоимости земельного участка, т.к. для оценки необходима информация по сдаче в аренду аналогичных земельных участков, находящихся в составе спортивно-оздоровительных баз, как самостоятельных объектов, однако такая информация по рассматриваемому району отсутствует.

Метод сравнения продаж (метод сравнительного подхода в рамках затратного)⁶

Данный 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 предложений (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

⁶ Рыночная стоимость земли определяется методами сравнительного подхода в рамках затратного, для адекватного расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельные участки, здания и сооружения

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

В соответствии с адресом, указанным в задании на оценку, Оценщиком было определено, что строения входящие в состав объекта оценки расположены на участке с кадастровым номером 47:18:0531023:0011, имеющим категорию земель - земли населенных пунктов – для размещения промышленных объектов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже высоколиквидных земельных участков для эксплуатации производства, площадью от 16 до 180 сот. Период анализа – февраль - март 2016 г. Критерием выбора являлось: участки, свободные от застройки или с малоценными (под снос) строениями, земель для эксплуатации производства.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Таблица 1. Характеристики земельного участка

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Местоположение земельного участка	Ленинградская область, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, г. Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тосно	Вологодская область, д. Ботово	Вологодская область, г. Вологда
Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Форма собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	электроосвещение, газоснабжение, канализация	отсутствуют*	отсутствуют*	электричество*	отсутствуют*	электричество*
Дата предложения		февраль 2016	март 2016	март 2016	март 2016	февраль 2016
Площадь участка, сот.	121,61	16	180	23	60	19
Стоимость, руб.		700 000	8 000 000	1 450 000	2 000 000	1 250 000
Стоимость объекта аналога, руб./сот.		43 750	44 444	63 043	33 333	65 789
Источник информации		https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_207782036	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_267222519	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_613487326	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-152025324	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_615675796

*Информация выяснена Оценщиком путем прозвона

Таблица 2. Корректировка цены аналогов

№ п/п	Характеристики и корректировки	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A5
1	Рыночная стоимость аналога, руб.		700 000	8 000 000	1 450 000	2 000 000	1 250 000
2	Площадь, сот.	121,61	16	180	23	60	19
3	Стоимость за сот.		43 750	44 444	63 043	33 333	65 789
4	Корректировка на форму собственности на землю		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
5	Откорректированная цена		37 625	38 222	54 217	28 666	56 579
7	Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88

8	Скорректированная цена		33 110	33 635	47 711	25 226	49 790
9	Корректировка на площадь земельного участка		0,96	1,00	0,96	0,96	0,96
10	Скорректированная цена		31 786	33 635	45 803	24 217	47 798
11	Корректировка на местоположение		0,79	0,93	0,84	0,98	0,79
12	Скорректированная цена		25 111	31 281	38 475	23 733	37 760
13	Корректировка на инженерные коммуникации		1,5	1,5	1,3	1,5	1,3
14	Скорректированная цена		37 667	46 922	50 018	35 600	49 088
15	Корректировка на целевое назначение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная цена		37 667	46 922	50 018	35 600	49 088
17	Корректировка на время продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная цена		37 667	46 922	50 018	35 600	49 088
19	Количество корректировок	24	5	4	5	5	5
20	Удельные веса	1,00	0,192	0,231	0,192	0,192	0,192
21	Средняя рыночная стоимость руб. сот.	43 935					
22	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 342 935					

Обоснование применяемых поправок

1. Корректировка на форму собственности на землю. Участки, на которых расположены объекты аналоги находятся в собственности их владельцев, земельный участок, относящийся к объекту оценки предоставлен в долгосрочную аренду заказчику комитетом по управлению муниципальным имуществом Бокситогорского района, Ленинградской области. Корректировка проводится на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», 2014, стр. 136.

2. Корректировка на торг. Скидка на торг, при продаже земельных участков промышленного назначения, определялась на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt)⁷ и составила 12%.

3. Корректировка на площадь земельного участка. Корректировки подобраны в соответствии с анализом рынка цены на земельные участки с меньшей площадью, выше цен на аналогичные земельные участки с большей площадью. Значение корректировки приведено в нижеследующей таблице и составило -4% (0,96) для объектов аналогов №1, №3, №4, №5.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	Меньше 1	1-2,5	2,5-5	5-10	Больше 10
Меньше 1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
Больше 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Корректировка указана на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», 2014, стр. 147.

⁷ <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/517-http-statrielt-ru-index-php-statistika-rynka-itogi-iiikvartala-2014-goda-96-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-povidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-07-2014-goda>

4. Поправка на местоположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов Объектов оценки Оценщик обратился к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, повышающие стоимость). Для анализа были выбраны следующие факторы:

- a. Удаленность от крупных автомобильных магистралей - фактор, оценивающий объект с точки зрения посещения транзитного транспорта данного района - Объект оценки отличается по этому фактору показателями «высокого» значения;
- b. проезжаемость - фактор, также оценивающий объект с точки зрения интенсивности транспортного потока - Объект оценки оценивается по этому фактору показателем «высокого» значения;
- c. качество подъезда – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему. Объект оценки характеризуется «хорошим состоянием» дорожного покрытия.
- d. Удаленность от населенного пункта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения. Данные показатели позволяют оценить положение объекта оценки как – «высокое».
- e. Удаленность от областного центра – г. Санкт-Петербург, является центром стоимости в регионе. Объект оценки характеризуется по этому показателю «высоким значением».
- f. Удобство подъезда - характеризует объект оценки с точки зрения организации дорожного движения в данном районе.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой.

Расчёт корректировок на местоположение представлен в нижеследующей таблице:

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	Ленинградская область, г. Бокситогорск	Вологодская область, г. Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тосно	Вологодская область, д. Ботово	Вологодская область, г. Вологда
Удаленность от крупных автомобильных магистралей	6	9	6	9	6	9
Проезжаемость	6	8	6	8	6	8
Качество подъезда	8	8	8	8	8	8
Удаленность от населенного пункта	4	10	7	7	7	10
Удаленность от областного центра	10	10	10	10	8	10
Удобство подъезда	7	7	7	7	7	7
Сумма баллов	41	52	44	49	42	52
Корректировка		0,79	0,93	0,84	0,98	0,79

5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.⁸

Значение корректировки приведено в нижеследующей таблице:

⁸ <http://www.rview.ru/segment.html>

Поправка на наличие инженерных коммуникаций						
Наименование	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A5
Электроснабжение	1	0	0	1	0	1
Водоснабжение	1	0	0	0	0	0
Отопление	1	0	0	0	0	0
Канализация	1	0	0	0	0	0
Поправка		1,5	1,5	1,3	1,5	1,3

6. Корректировка на целевое назначение. Не вводится, так как целевое назначение аналогов соответствуют объекту оценки.

7. Корректировка на время продажи. Не вводится, дата предложений и дата оценки соответствуют.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению автора, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса РФ передача имущественных прав облагается НДС, %. Следовательно, необходимо вычесть НДС, % из рыночной стоимости права аренды земельного участка:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, %, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, %, руб.
Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения промышленных объектов. Кадастровый номер: 47:18:0531023:0011.	5 342 935	4 527 911

Оценивая полученные результаты, приходим к выводу, что стоимость права аренды 1 кв.м. рассматриваемого земельного участка, площадью 12 161 кв.м., по методу сравнения продаж, может быть определена в размере 372,33 руб. за кв.м.

Расчет стоимости воспроизводства Объекта оценки

Для расчета восстановительной стоимости Объекта оценки используем стоимость воспроизводства.

Метод сравнительной единицы

Для определения восстановительной стоимости Объекта оценки мы используем метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м, 1м², 1м³) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых Объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого Объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС, «Справочник оценщика «КО-ИНВЕСТ» и т.д.). Также в соответствии с данными УПВС за основу расчета полной восстановительной стоимости может быть применено значений стоимости объекта в целом.

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом с использованием УПВС

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основные этапы определения стоимости затратным подходом:

Оценка стоимости строительства нового объекта (стоимости восстановления или замещения с учетом проектирования);

Определение величины предпринимательской прибыли (ПП);

Расчет выявленных видов износов (ФизИ, ФуИ);

Расчет общей стоимости улучшений;

Оценка рыночной стоимости земельного участка;

Оценка прав третьих лиц, оценка сервитутов (при наличии);

Расчет итоговой стоимости объекта оценки производится путем корректировки стоимости нового объекта на износы с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка, прав третьих лиц.

Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого строительного объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Существует несколько методов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования;
- метод объектов аналогов.

Метод сравнительной единицы наиболее применим в оценке.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м, 1 п.м.) аналогичного здания, сооружения, элементов благоустройства. Данный метод, в большинстве случаев, подразумевает метод замещения.

Стоимость воспроизводства здания по сборникам УПВС определяется в следующей последовательности:

По Приложению №3 к Общей части устанавливается группа капитальности, территориальный пояс и климатический район.

В соответствующем разделе Сборника подбирается таблица укрупненных показателей восстановительной стоимости, подходящая по характеристике.

По данным общих указаний устанавливаются все надбавки и скидки, связанные с отклонениями в характеристике и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно описания, приведенного в Сборнике. При этом надбавки, выраженные в процентах, должны быть преобразованы в коэффициенты; путем перемножения коэффициентов начисляется общий поправочный коэффициент к табличному показателю.

Стоимость воспроизводства определяется умножением протяженности на стоимость единицы, приведенную в таблице Сборника, с указанным выше поправочным коэффициентом и переводом цен с уровня 1969 года в нынешние с помощью коэффициентов + прибыль предпринимателя.

$K_{и1969-дата\ оценки}$ – индекс изменения цен на строительно-монтажные работы с 1969 г. на дату оценки определяется по формуле:

$$K_{и1969-дата\ оценки} = K_{и1969 \rightarrow 1984} \times K_{и1984 \rightarrow 2016}$$

Таблица 3. Расчет коэффициентов $K_{и1969г. \rightarrow дата\ оценки}$ представлен в нижеследующей таблице

Коэффициент	Наименование Отраслей народного хозяйства, виды работ	Индексы для условий базисного района	территориальные коэффициенты	Индексы с учетом территориальных коэффициентов	Приют
$K_{и1969г.-1984г.}$	Промышленность по переработке молока	1,16	0,99	1,1484	Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94

К и 1984г.- 2016 г.	строительно - монтажные работы	188,7	Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на март 2016 года»
К и 1984г.- 2016 г.		216,70	

ПП - прибыль предпринимателя, принимается в соответствии со справочником Л. А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Часть II. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г. стр. 175, в размере 12%, для универсальных производственно складских объектов.

1) Капитальность зданий. Капитальность зданий - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на сметную стоимость объекта.

Группа капитальности оцениваемого здания была определена оценщиком в соответствии с выписками из технического паспорта нежилых строений на здания (см. приложения к отчету):

№ п.п	Наименование объекта оценки	Литер	Группа капитальности в соответствии с технической документацией:
1	Нежилое здание энергокорпуса	А	II
2	Нежилое здание цеха ЗЦМ	Б	II
3	Нежилое здание завода	В	I
4	Нежилое здание склада материалов	Е	II
5	Нежилое здание летнего склада	Ж	II
6	Нежилое здание бокса для мойки автоцистерн	И	III

В тех случаях, когда техническая характеристика переоцениваемого производственного здания по капитальности не совпадает с аналогом, необходимо пользоваться переходными коэффициентами, представленными в сборнике укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений:

Таблица. Поправочные коэффициенты капитальности по сборнику

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

2) Регионально-климатический коэффициент⁹ для Ленинградской области составляет:

№ региона	Наименование регионов	Общестроительные материалы, изделия и конструкции						
		Железо бетонные несущие конструкции зданий	Железо бетонные перекрытия	Железо бетонные изделия линейных сооружений	Панели стеновые	Блоки и камни бетонные	Кирпич строительный	Плиты гипсовые, легко бетонные
5	Ленинградская область	1,10	0,98	0,96	1,12	1,02	1,20	0,95

3) Этажность. Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя.

В тех случаях, когда в сборнике отсутствует таблица с требуемой этажностью, следует принять аналог большей или меньшей этажности, а затем откорректировать стоимость 1 куб. м повышающим или понижающим

⁹ <http://www.ocenchik.ru/docsb/1682-koeffitsiyenty-k-smetnoy-stoimosti-stroitelstva.html>

коэффициентом. При этажности объекта более предусмотренного таблицей применять $K = 0,95$; при этажности объекта менее предусмотренного таблицей - $1,05$.

Таблица 4. Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Литер	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах			Стоимость единицы измерения после применения поправочных коэфф.	Объём кв.м., площадь м. кв.	Стоимость замещения в ценах 1969 года, руб.	Коэффициент индекса удорожания цен в строительстве на дату оценки	Стоимость замещения на дату оценки, без учета НДС и накопленного износа, руб.
						группа капитальности	климатическая	этажность					
1	Здание энергокорпуса	А	4 раздел III*	79	18,9	0,98	1,12	1,05	21,8	1 259	27 446	216,70	5 947 548
2	Здание цеха ЗЦМ	Б	11	30	11,4	1,02	1,12	1,05	13,7	2 220	30 414	216,70	6 590 714
3	Здание завода	В	11	30	11,4	1,00	1,20	1,05	14,4	7 458	107 395	216,70	23 272 497
4	Склад материалов	Е	13	46	13,0	1,00	1,20	1,00	15,6	1225	19 110	216,70	4 141 137
5	Легкий склад	Ж	26, том I, отдел II	106	15,0	1,00	1,20	1,00	18,0	464	8 352	216,70	1 809 878
6	Здание бокса для мойки автоцистерн	И	26, том I, отдел II	98	7,1	1,00	1,20	1,00	8,5	573	4 871	216,70	1 055 546

*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете

Примечание: Наименования некоторых активов, входящих в состав объекта оценки не представлены в сборниках УПВС. В связи с чем, Оценщиком были подобраны коэффициенты для строений с наиболее приближенными к объекту оценки техническими и функциональными характеристиками.

Начисление износа

Накопленный износ включает в себя три вида износа, а именно: Физический; Функциональный; Внешний (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический износ – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних природных воздействий. Иными словами, физический износ – это потеря с течением времени потребительской стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

В настоящем отчете для определения физического износа была использована совокупность экспертного метода наблюдения и метода эффективного возраста.

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания, характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший с момента ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Определение износа зданий *методом срока жизни* базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (ЭВ : НВ) \cdot 100\%$$

где

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

НВ - нормативный возраст, приведен в зависимости от группы капитальности определяется в соответствии с ВСН 53-86 (р):

Таблица. Классификация производственных зданий по капитальности

Конструкции	I группа капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
	Срок службы, годы					
	150	125	100	50	30	15
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные				Каменные столбы, деревянные ступля	Грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные из облегченных кладок	Деревянные: рубленные, брусчатые; деревокирпичные	Щитовые, каркасно-засыпные, саманные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Деревянные, смешанные (металлические балки, деревянное заполнение)		Деревянные		
Кровля	Железная, асбестоцементная, черепичная					

Нормативный возраст, в соответствии с ЕНАО на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072), приведены в нижеследующей таблице:

Группы и виды основных фондов	Шифр	Нормы амортизационных отчислений
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м	10002	1,2

Значения износа, определенные методом срока жизни, приведены в нижеследующей таблице:

№ п.п	Наименование объекта оценки	Литер	Группа капитальности и в соответствии с технической документацией:	Нормативный срок службы, годы	Год постройки	Фактический срок службы, годы	Норма амортизационных отчислений в год	Износ, %
1	Нежилое здание энергокорпуса	А	II	125	-	-	1,2	-
2	Нежилое здание цеха ЗЦМ	Б	II	125	-	-	1,2	-
3	Нежилое здание завода	В	I	150	-	-	1,2	-

4	Нежилое здание склада материалов	Е	II	125	1958	58	1,2	39
5	Нежилое здание летнего склада	Ж	II	125	1985	31	1,2	21
6	Нежилое здание бокса для мойки автоцистерн	И	III	100	1988	28	1,2	23

Метод наблюдения (экспертный) использован с применением шкалы физического износа основных строительных конструкций.

Укрупненная шкала износа строительных конструкций (метод наблюдения) приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 3¹⁰ Шкала износа строительных конструкций

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое	от 0 до 5
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 5 до 10
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 10 до 20
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены	от 20 до 40
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены	от 40 до 60

¹⁰ С.Н. Нотенко и др. Учебное пособие «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

	(мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).					
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта	от 60 до 80
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена	более 80

Настоящая таблица, связывающая техническое состояние объекта аналога с характеристиками физического состояния и физического износа объекта оценки, приведена С.Н. Нотенко и др. в учебном пособии «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000 г.

Значение износа, определенное экспертным методом представлено в нижеследующей таблице:

№ п.п	Наименование объекта оценки	Литер	Износ, %
1	Нежилое здание энергокорпуса	А	60
2	Нежилое здание цеха ЗЦМ	Б	60
3	Нежилое здание завода	В	60
4	Нежилое здание склада материалов	Е	60
5	Нежилое здание летнего склада	Ж	60
6	Нежилое здание бокса для мойки автоцистерн	И	60

Функциональный износ - это потеря объектом стоимости в результате развития новых технологий или применения новых современных объемно – планировочных решений. К этой категории относятся изменения в технологическом процессе, потеря полезности. В соответствии с принципом замещения, расчетливый инвестор не станет приобретать непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них некоторую выгоду.

Внешний (экономический) износ - это вид износа называют так же "старением окружения", и представляет собой убытки, вызванные внешними факторами. Внешний износ измеряется величиной потерь арендной платы. Анализ ближайшего окружения оцениваемого объекта позволяет считать внешний износ равным нулю.

Совокупный износ И рассчитывается по формуле:

$$И = [1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифунк}) * (1 - \text{Ивнеш})] * 100\%,$$

где:

Ифиз – физический износ;

Ифунк – функциональный износ;

Ивнеш – внешний (экономический) износ

Таблица 5. Результаты расчета общего накопленного износа

№ п/п	Литер	Наименование	Износ (метод эф. возраста), %	Уд. вес	Износ (метод наблюдения), %	Уд. вес	Общий накопительный износ, %
1	А	Здание энергокорпуса	-	0,0	60	1,0	60
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	-	0,0	60	1,0	60
3	В	Здание завода	-	0,0	60	1,0	60
4	Е	Склад материалов	39	0,5	60	0,5	50
5	Ж	Летний склад	21	0,5	60	0,5	41
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	23	0,5	60	0,5	42

В рамках данного отчета отсутствует функциональный износ, так как объект соответствует стандартам объемно планировочного и/или конструктивного решения.

Таблица 6. Определение накопленного износа

№ п/п	Литер	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, руб.
1	А	Здание энергокорпуса	60	0	0	60
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	60	0	0	60
3	В	Здание завода	60	0	0	60
4	Е	Склад материалов	50	0	0	50
5	Ж	Легкий склад	41	0	0	41
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	42	0	0	42

Таблица 7. Стоимость замещения

№ п/п	Литер	Наименование	Стоимость замещения на дату оценки, без накопленного износа, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, руб.	Доля улучшений в общей площади на литер	Стоимость замещения с учетом накопленного износа, руб.
1	А	Здание энергокорпуса	7 018 107	60	4 210 864	0	0	4 210 864	0,13	2 807 243
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	7 777 043	60	4 666 226	0	0	4 666 226	0,15	3 110 817
3	В	Здание завода	27 461 546	60	16 476 928	0	0	16 476 928	0,52	10 984 618
4	Е	Склад материалов	4 886 542	50	2 443 271	0	0	2 443 271	0,11	2 443 271
5	Ж	Летний склад	2 135 656	41	875 619	0	0	875 619	0,06	1 260 037
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	1 245 544	42	523 128	0	0	523 128	0,03	722 416
		Стоимость замещения объекта оценки без учёта стоимости земельного участка, руб.							1,00	21 328 402
		Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.								4 527 911
		Стоимость замещения объекта оценки, руб.								25 856 313

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости включающего в себя стоимость права аренды земельного участка составила, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, составила: 25 856 313 руб.

в том числе:

№ п/п	Литер	Наименование	Стоимость замещения на дату оценки, по литерам, руб.
1	А	Здание энергокорпуса	2 807 243
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	3 110 817
3	В	Здание завода	10 984 618
4	Е	Склад материалов	2 443 271
5	Ж	Летний склад	1 260 037
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	722 416
7		Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 47:18:0531023:0011.	4 527 911

9.2.2. Определение стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», 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.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в

качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники. При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости S_p принимает следующую формулу:

$$S_p = \sum C_i \times K_i, \text{ где}$$

C_i – цена продажи i -го сравнимого объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены (выраженная в виде коэффициента) продажи i -го сравнимого объекта недвижимости.

Чтобы применить подход сопоставимых продаж, было проведено исследование рынка, на котором находится оцениваемый объект оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи или предложения на продажу похожих нежилых помещений. В целях проведения оценки сравнительным подходом, для прямого сравнения с оцениваемым объектом выбрано несколько предложений на продажу, поскольку данные об условиях уже осуществленных сделок с недвижимостью участниками сделок, как правило, не разглашаются.

Отрицательная Корректировка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная Корректировка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Таблица 20. Обзор сопоставимых продаж для объекта оценки.

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Назначение	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Местоположение объекта оценки	Ленинградская область., г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тихвин
Состояние		отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Примечание		Все характеристики не указанные в объявлении о продаже объекта, установлены путем прозвона	Все характеристики не указанные в объявлении о продаже объекта, установлены путем прозвона	Все характеристики не указанные в объявлении о продаже объекта, установлены путем прозвона	Все характеристики не указанные в объявлении о продаже объекта, установлены путем прозвона	Все характеристики не указанные в объявлении о продаже объекта, установлены путем прозвона
Условия финансирования, продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	-	март, 2016	февраль, 2016	март, 2016	февраль, 2016	февраль, 2016
Площадь, м²	2 976	430	1500	400	857	687
Стоимость объекта аналога, руб.	-	4 250 000	9 000 000	3 600 000	6 550 000	6 000 000
Стоимость объекта аналога, руб./кв.м.		9 884	6 000	9 000	7 643	8 734
Источник информации	-	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_743597928	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_471294456	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_10896699	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/ovoschehranilishe_857kv_m_565279407	http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_9794785

Расчет рыночной стоимости представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование		Производственно-складской комплекс	Производственно-складское здание				
Местоположение		Ленинградская область., г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тихвин
Цена предложения, руб.	руб.		4 250 000	9 000 000	3 600 000	6 550 000	6 000 000
Площадь помещения	кв.м.	2 976	430	1500	400	857	687
Цена предложения за 1 кв.м.	руб.		9 884	6 000	9 000	7 643	8 734
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
Передаваемые права на земельный участок		Аренда	Право собственности				
Корректировка			0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		8 500	5 160	7 740	6 573	7 511
Условия рынка			Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка			0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		6 970	4 231	6 347	5 390	6 159
Площадь	кв.м.	2 976	430	1500	400	857	687
Корректировка			1,03	1,00	1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		7 179	4 231	6 537	5 552	6 344
Дата продажи (дата оценки)			март, 2016	февраль, 2016	март, 2016	февраль, 2016	февраль, 2016
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		7 179	4 231	6 537	5 552	6 344
Наличие отопливаемых/ не отопливаемых помещений		отопливаемые/ не отопливаемые	отопливаемое	отопливаемое	отопливаемое	не отопливаемое	отопливаемое

Корректировка			0,98	0,98	0,98	1,02	0,98
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		7 054	4 157	6 423	5 649	6 233
Физический износ, %		60	15	30	30	30	30
Корректировка			0,47	0,57	0,57	0,57	0,57
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		3 315	2 369	3 661	3 220	3 553
Наличие офисных помещений		присутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка			1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		3 424	2 447	3 782	3 326	3 670
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		3 424	2 447	3 782	3 326	3 670
Местоположение		Ленинградская область., г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тихвин
Корректировка			0,93	0,93	0,79	0,93	0,79
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		3 185	2 277	2 987	3 093	2 900
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		3 185	2 277	2 987	3 093	2 900
Количество корректировок		34	7	6	7	7	7
Весовой коэффициент		1,00	0,194	0,222	0,194	0,194	0,194
Согласованная стоимость	руб./кв.м.		2 866				
Рыночная стоимость	руб.		8 529 216				

Обоснование применяемых корректировок

1. Корректировка на передаваемые права. Участки, на которых расположены объекты аналоги находятся в собственности их владельцев, земельный участок, относящийся к объекту оценки предоставлен в долгосрочную аренду заказчику комитетом по управлению муниципальным имуществом Бокситогорского района, Ленинградской области. Корректировка проводится на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», 2014, стр. 136.

2. Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг», которая, равна коэффициенту -18% (0,82) на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Том 1. Часть II», 2016, стр. 175.

3. Корректировка на площадь. Площадь объекта №2 соответствует объекту оценки, к остальным аналогам была применена корректировка, которая составила 3% (1,03) на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Том 1. Часть I», 2016, стр. 156.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	Меньше 100	100-300	300-1000	Больше 1000
Меньше 100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,98	1,00	1,03
Больше 1000	0,80	0,92	0,98	1,00

4. Корректировка на дату продажи. Не вводится, даты предложения и дата оценки соответствуют.

5. Корректировка на наличие отапливаемых/не отапливаемых помещений. У объекта оценки присутствуют отапливаемые и не отапливаемые помещения, а у всех объектов-аналогов присутствуют только отапливаемые помещения, кроме аналога №4, он является полностью не отапливаемым. В соответствии с этим вводится корректировка, которая, равна коэффициенту 26% (0,76 – для отапливаемой части и 1,26 для не отапливаемой). Корректировка использована на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода Том 1.», 2014, стр. 151.

Далее Оценщик выясняет отношение доли не отапливаемой площади объекта оценки к не отапливаемой площади объекта-аналога. В рамках данного отчета не отапливаемая доля объекта оценки составляет 6,7% от всей площади. К выявленной разнице применяется корректировка:

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5

Наличие отапливаемых / не отапливаемых помещений	отапливаем ые/ не отапливаем ые	отапливаем ое	отапливаем ое	отапливаем ое	не отапливаем ое	отапливаем ое
Поправочный коэффициент		0,98	0,98	0,98	1,02	0,98

7. Корректировка на состояние. Корректировка учитывает состояние внутренних помещений. Данная поправка вводится в зависимости от процента износа объекта оценки, определенного экспертным путем на основании осмотра объекта оценки. Физическое состояние объекта оценки и подобранных объектов-аналогов определено с использованием шкалы оценки физического состояния помещения, представленной в нижеследующей таблице.

Таблица 26¹¹

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое	от 0 до 5
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 5 до 10
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	Улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 10 до 20
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены	от 20 до 40

¹¹ С.Н. Нотенко и др. Учебное пособие «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

	отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).					
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	Отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены	от 40 до 60
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта	от 60 до 80
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо	-	-	требуется капитальный	требуется полная замена	более 80

	принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			ремонт		
--	---	--	--	--------	--	--

При расчете разницы физического износа между объектами оценки и объектами-аналогами физический износ объектов оценки применяется такой же, как и в затратном подходе при согласовании износов.

Корректировка, на разницу в физическом состоянии определяется, в данном методе, на основании разницы в величине физического износа объекта оценки и аналога и рассчитывается по следующей формулы:

$$K=(100\% - D_o) / (100\% - D_a) , \text{ где:}$$

D_o – износ объекта оценки;

D_a – износ объекта аналога.

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Физическое состояние	удовлетворительное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Износ, %	60	15	30	30	30	30
Поправочный коэффициент		0,47	0,57	0,57	0,57	0,57

7. Корректировка на наличие офисных помещений. У объекта оценки присутствуют офисные помещения, а у объектов-аналогов их нет. Так как, при наличии офисных помещений стоимость объекта оценки увеличивается, необходимо ввести дополнительную корректировку, которая равна коэффициенту 66% (1,66). Корректировка использована на основании данных справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода Том 1.», 2014, стр. 151.

Далее Оценщик выясняет отношение доли офисной площади объекта оценки к производственно-складской. В рамках данного отчета доля офисной площади объекта оценки составляет 5% от всей площади. К выявленной разнице применяется корректировка:

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие офисной части	присутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Поправочный коэффициент		1,03	1,03	1,03	1,03	1,03

9. Корректировка на условия финансирования. Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

10. Корректировка на местоположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов Объектов оценки Оценщик обратился к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели

относительно исследуемого фактора (показатели, повышающие стоимость). Для анализа были выбраны следующие факторы:

- a. Удаленность от крупных автомобильных магистралей - фактор, оценивающий объект с точки зрения посещения транзитного транспорта данного района - Объект оценки отличается по этому фактору показателями «высокого» значения;
- b. проезжаемость - фактор, также оценивающий объект с точки зрения интенсивности транспортного потока - Объект оценки оценивается по этому фактору показателем «высокого» значения;
- c. качество подъезда – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему. Объект оценки характеризуется «хорошим состоянием» дорожного покрытия.
- d. Удаленность от населенного пункта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения. Данные показатели позволяют оценить положение объекта оценки как – «высокое».
- e. Удаленность от областного центра – г. Санкт-Петербург, является центром стоимости в регионе. Объект оценки характеризуется по этому показателю «высоким значением».
- f. Удобство подъезда - характеризует объект оценки с точки зрения организации дорожного движения в данном районе.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой.

Расчёт корректировок на местоположение представлен в нижеследующей таблице:

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	Ленинградская область, г. Бокситогорск	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Череповец	Вологодская область, Вологда	Вологодская область, Череповец	Ленинградская область, Тихвин
Удаленность от крупных автомобильных магистралей	6	6	6	9	6	9
Проезжаемость	6	6	6	8	6	8
Качество подъезда	8	8	8	8	8	8
Удаленность от населенного пункта	4	7	7	10	7	10
Удаленность от областного центра	10	10	10	10	10	10
Удобство подъезда	7	7	7	7	7	7
Сумма баллов	41	44	44	52	44	52
Корректировка		0,93	0,93	0,79	0,93	0,79

11. Корректировка на передаваемые права. Корректировка не проводится, так как во всех случаях передается право собственности.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе¹²

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым

¹² Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению автора, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Так как при расчете рыночной стоимости в аналогах указана стоимость с учетом НДС, то необходимо очистить полученную рыночную стоимость от НДС.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, %, составила:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, %, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, %, руб.
Производственно - складской комплекс	8 529 216	7 228 149

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости включающего в себя стоимость права аренды земельного участка составила, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составила: 7 228 149 руб.

в том числе:

№ п/п	Литер	Наименование	Доля улучшений в общей площади на литер	Стоимость на дату оценки, по литерам, руб.
1	А	Здание энергокорпуса	0,13	386 134
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	0,15	418 537
3	В	Здание завода	0,52	1 406 824
4	Е	Склад материалов	0,11	251 122
5	Ж	Летний склад	0,06	145 813
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	0,03	91 808
7		Право аренды земельного участка. Кадастровый номер: 47:18:0531023:0011.		4 527 911

8.1.1. Оценка с использованием доходного подхода

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход определяет стоимость объектов приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода капитализации доходов.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Метод *дисконтирования денежных потоков (МДДП)* подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами. Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Для сравнения, метод капитализации доходов, используя общий коэффициент капитализации, пересчитывает стабилизированный доход или денежный поток за один год в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Рассмотрение возможности использования доходного подхода к объекту оценки.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет сдачи в аренду. Напрямую применить к оцениваемому объекту эту задачу затруднительно, поскольку объект, в основном, находится в удовлетворительном состоянии. Предложения об аренде объектов аналогичных оцениваемому, отсутствует в достаточном для расчета рыночной стоимости количестве, следовательно Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов. Полученных с применением различных подходов

Согласование — это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих отличающиеся друг от друга показатели стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости. При оценке рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости объекта оценки: затратный, рыночный и доходный. Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы наиболее целесообразно применимые в данном случае подходы оценки: затратный, сравнительный.

Оценщик определил, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им. Критерии согласования следующие: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемых объектов и т.д.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность используемой информации.

В оценке существует пять основных моделей согласования:

- 1) Отказ от подхода(ов). Обосновывается отказ от подхода(ов) и итоговый результат определяется на базе одного подхода. Используется при наличии двух, трех подходов и при существенных разницах результатов подходов (более чем 2 раза для госструктур и 1,3 раза для банков) при заведомо недостоверных данных в определенных подходах при использовании их как справочных.
- 2) Среднеарифметическое значение между всеми подходами. Вычисляется среднее значение между всеми подходами. При наличии двух и трех подходов, когда значения существенно не различаются и нет оснований придания большего или меньшего веса определенному подходу.
- 3) Классическое ранжирование с разными рангами. Результатам подходов на основании рассмотрения их преимуществ и недостатков присваиваются определенные ранги (от 1 до 3) и вычисляются веса. При двух подходах ранги 1 и 2. Данная модель используется при наличии двух и трех подходов и при достаточной обоснованности преимуществ и недостатков подходов и больших преимуществах/недостатках между подходами.

4) Ранжирование с допущением применения одинаковых рангов. Результатам подходов на основании рассмотрения их преимуществ и недостатков присваиваются определенные ранги (от 1 до 2) и вычисляются веса. При наличии трех подходов и при достаточной обоснованности преимуществ и недостатков подходов и выделении больших преимуществ/недостатков между двумя и одним подходами.

5) Метод анализа иерархий. Метод содержит процедуру синтеза приоритетов, вычисляемых на основе субъективных суждений экспертов. Используется при наличии двух, трех подходов при подобном рассмотрении критериев согласования между каждым подходом.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

В результате применения затратного подхода, была получена стоимость, отличающаяся от сравнительного более чем в 2 раза, что свидетельствует о том, что затратный подход не отражает реальное положение дел на рынке. Во избежание искажения итоговой рыночной стоимости оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного подхода.

Соответственно сравнительному подходу присвоен удельный вес в размере – 1,0.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 39. Согласование результатов оценки

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Уд. вес.	Сравнительный подход, руб.	Уд. вес.	Доходный подход, руб.	Уд. вес.	Рыночная стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2	25 856 313	-	7 228 149	1,0	Мотивированный отказ	-	7 228 149

В процессе согласования Оценщиком определено, что рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода отличается от стоимости определенной в рамках доходного на 70%.

Данный факт обусловлен социально-экономической ситуацией в стране.

Цены на коммерческую недвижимость в России, по мнению многих экспертов рынка, находятся на минимальных значениях, за последние несколько лет. Рынок просел, ситуация на нем не стабильна.

По наблюдениям аналитиков, из независимого агентства, за последний год, цены упали на шокирующие 40% и это, по мнению многих, не предел.

Вполне возможно, дальнейшее падение цен, ещё на несколько десятков процентов.

Цены на нефть продолжают своё падение и снятие санкций с Ирана, который выйдет на мировой рынок со своей нефтью, ещё более снизит её стоимость.

Россия всё также, находится в состоянии санкций, со стороны других государств Евросоюза и США.

Она и сама, дает санкции в ответ. Такие обмены санкциями, абсолютно не способствуют, установлению роста цен, на коммерческую недвижимость.¹³ В связи с чем цены на строительные материалы и трудозатраты растут, в то время как стоимость недвижимого имущества падает.

В рамках настоящего отчета, учитывая соответствующие допущения в Задании на оценку, к настоящему отчету Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Бокситогорский муниципальный район, Бокситогорское городское поселение, г. Бокситогорск, ул. Заводская, д. 2, без учета НДС, % составляет:

Рыночная стоимость:

7 228 149

(Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч сто сорок девять) рублей.

в том числе:

№ п/п	Литер	Наименование	Стоимость на дату оценки, по литерам, руб.
1	А	Здание энергокорпуса	386 134
2	Б	Здание цеха ЗЦМ	418 537
3	В	Здание завода	1 406 824
4	Е	Склад материалов	251 122
5	Ж	Летний склад	145 813
6	И	Здание бокса для мойки автоцистерн	91 808
7		Право аренды земельного участка. Кадастровый номер: 47:18:0531023:0011.	4 527 911

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

13.1. Список используемых источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.

¹³ <http://nedvicon.ru/news/kommer-nedvizhi.html>

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327
7. Стандарты и правила оценочной деятельности 2015, утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации "МСО", Протокол № 28 от 12.10.2015 г.
8. Пресс-релизы на сайтах сети «Интернет».
9. Документы, предоставленные заказчиком, используемые в результате оценки:
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549615 от 01.08.2012 г.;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549616 от 01.08.2012 г.;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549617 от 01.08.2012 г.;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549618 от 01.08.2012 г.;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549619 от 01.08.2012 г.;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 47-АБ №549614 от 01.08.2012 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-938 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-937 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-941 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-940 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-939 от 01.03.2016 г.;
 - Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №78/077/600/2016-497 от 10.02.2016 г.;
 - Копия договора аренды земель для несельскохозяйственных целей от 01.06.1995 г.;
 - Копия дополнительного соглашения к договору аренды земель для несельскохозяйственных целей от 05.08.2013 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание энергокорпуса) от 29.11.2004 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание цеха ЗЦМ) от 29.11.2004 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (здание завода от 29.11.2004 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (склад материалов) от 27.10.2005 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (летний склад) от 27.10.2004 г.;
 - Копия выписки из технического паспорта нежилого строения (бокс для мойки автоцистерн) от 27.10.2004 г.;

13.2. Фото оцениваемого объекта



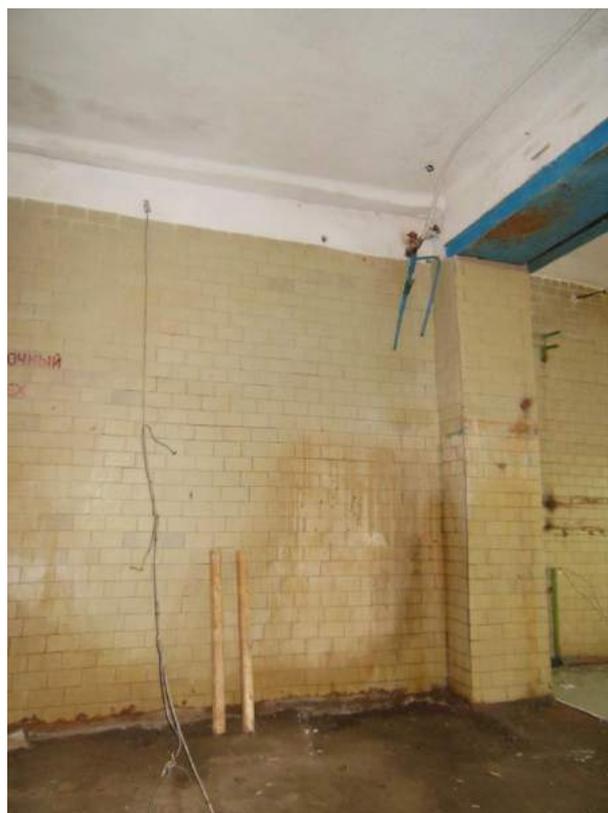






















13.2. Принт-скрины используемых страниц

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_207782036. The main heading is "Участок 16 сот. (промназначения)". The price is listed as 700,000 rubles. The seller is "Александр" with a phone number 8 953 518-27-73. The location is "Вологда, р-н Лысково". The description states: "Продам участок 16 сот., земли промназначения, в черте города. Участок земли согласован для размещения производства, асфальтный подъезд, в пром зоне, необходимые коммуникации в непосредственной близости к участку. Хороший вариант для склада, производства, офисных помещений. Возможен обмен на авто." The page also features a sidebar with promotional offers and a Domofond.ru logo.

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_207782036

← → https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_267222519

Яндекс Яндекс Недвижимость Недвижимость на про Доска бесплатных об... Недвижимость Ростов Яндекс.Карты Федеральный закон (1593) Входящие - гов... Другие закладки

Участок 18 га (промназначения)

Размещено 9 марта в 12:16. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2000, сегодня 3



Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **БОЛС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 15+

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

[Узнать больше](#)

Цена **8 000 000 руб.** [Купит в кредит >>](#)

Агентство **Глория**

Контактное лицо Наталья

[8 921 252-77-77](tel:89212527777) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город [Вологодская область, Череповец](#)

Продам участок 18 га, земли промназначения, 1 км до города

Продам земельный участок на въезде в город (если ехать со стороны Тоншалово г. Череповец, не доезжая до поста ГАИ 1 км, на правую руку). Объект находится на первой линии от федеральной трассы, соединяющей населенный пункт: г. Череповец – п. Тоншалово – г. Вологда. Собственник- физическое лицо. Категория земель- земли промышленности. Земля в собственности (без обременений). На первом плане участок номер 35, на втором выделен зеленым цветом. Могу продать данный участок по частям (от 1 гектара).

Номер объявления: 267222519

https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_267222519

← → https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_613487326

Участок 23 сот. (промназначения)

Размещено 2 марта в 16:57. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 342, сегодня 1



Продайте участок быстрее!

- 1 Premium-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

lamoda СМОТРЕТЬ

ДЕТСКАЯ ОБУВЬ



ООО «Купидо», 117106, город Москва, Варшавское шоссе, дом 9, строение 1, РФ, ОГРН10774007023

Восхитительные участки!
 Петергоф - 8 мин. Съезд на КАД - 2 км. От 150 тысяч руб. Индивидуальное

Цена **1 450 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Агентство **в**
на Avito с июля 2012

☎ 8 911 818-6744 [Написать сообщение](#)

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

Город Ленинградская область, Тосно

Продам участок 23 сот., земли промназначения, 90 км до города
 Трасса М10 Участок 23 сот 90 км от Тосно Спасская Полястья угол перекрестка Московское шоссе Малая Вишера Боровичи Большой транспортный трафик земли н п вид использования магазины торговые центры закрытые и открытые минирынки газ электричество.

Номер объявления: 813487328

https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_613487326

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-152025324

2 000 000 РУБ. Земли промназначения на продажу
Череповец, Вологодская область
Череповец

Domofond.ru



1 из 5 Все фото

Компания: Руслан Лукинский
Размещает объявления: 1 год
Объявлений о продаже: 4
Всего за 3 месяца: 3

89217235071

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Участок 60 сот. (промназначения)

Продам 0,6 га для строительства бензоаправки, участок прилегает к федеральной трассе в районе д. Ботово. 2млн.руб.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 2 000 000 РУБ.	Площадь: 60 Соток
Цена за сотку: 33 333 РУБ	Дата обновления объявления: 15/03/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 15/03/2016
Тип объекта: Земли промназначен...	Номер в каталоге: 152025324

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-152025324>

← → ↻ https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_615675796 🔍

Яндекс Яндекс Недвижимость Недвижимость на про Доска бесплатных об Недвижимость Ростов Яндекс.Карты Федеральный закон (15/3) Входящие - гов Другие закладки

Участок 19 сот. (промназначения)

Размещено 27 февраля в 11:50. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 429, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **ПОЖАЛУЙСТА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **НОВА**



Цена **1 250 000 руб** **Купить в кредит >>**

Агентство **частное лицо**
на Avito с июля 2014
☎ 8 953 504-11-00
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город [Вологда, р-н Заречье](#)

Продам участок 19 сот., земли промназначения, в черте города
продам или обменяю,рассмотрю варианты обмена ,участок пром назначения 19 соток собственник стоимость 1250000 рублей

Номер объявления: 816675796

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_615675796

← → https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_743597928

Андекс Недвижимость Недвижимость на про... Доска бесплатных об... Недвижимость Ростов... Яндекс.Карты Федеральный закон № (1593) Входящие - гев... Другие закл...

Производственное помещение, 430 м²

Размещено 12 марта в 12:05. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 200, сегодня 5

Продайте недвижимость быстрее!

- Премיום-размещение **BONUS**
- Сделать МР-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **4 250 000 руб.** ... [Купить в ипотеку >>](#)

Агентство: **Владислав**
на Avito с февраля 2015

Контактное лицо: **ВЛАДИМИРОВИЧ**
[8 921 717-64-95](tel:89217176495)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Вологодская область, Череповец
Адрес: р-н Заягорбский, Ухтомского пер

Продам производственное помещение 430 м²
В ЦЕНТРЕ ГОРОДА! 430 кв м +земля!!! В СОБСТВЕННОСТИ ЕСТЬ СВИДЕТЕЛЬСТВО! ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ ОКОЛО 6 м! В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ! ВОЗМОЖНА АРЕНДА С ПРАВОМ ВЫКУПА! РАССМОТРИМ ВСЕ ВАРИАНТЫ! ЗВОНИТЕ!!! ТОРГ!
есть помещение подобного плана в ЗАРЕЧЬЕ 326 кв м с земельным участком, удобно под ремонт крупного авто транспорта и стоянку, окраинаемая территория! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

Номер объявления: 743597928

Хотите, чтобы миллионы человек из России узнали об вашем предприятии?

[Узнать больше](#)

Свой авто-бизнес за 89тр

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_743597928

← → https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_471294456

Яндекс Яндекс.Недвижимость Недвижимость на про... Доска бесплатных об... Недвижимость Ростов... Яндекс.Карты Федеральный закон (1593) Володичье - гек... Другие заклад...

Производственный цех

Размещено 27 февраля в 10:23. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 1239, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Premium-размещение **ВОНУ!**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **9 000 000 руб.** **Купить в ипотеку >>**

Агентство **ПАО "Северсталь"**

Контактное лицо Александр

8 921 544-99-51 **Написать сообщение**

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Вологодская область, Череповец

Адрес р-н Индустриальный, ул. Промышленная, д. 1

Продам производственное помещение 1600 м²

ПАО "Северсталь" реализует производственный цех.

Номер объявления: 471294458

Продаете коммерческую **Узнать больше**

Большая Птица
Складской учет
Закупки
Продажи
Документооборот

Как вести учет ИП?
"Большая Птица" - бесплатная

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_471294456

← → realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_10896699

Вологда

Продаю помещение под производство, под склад в Вологде

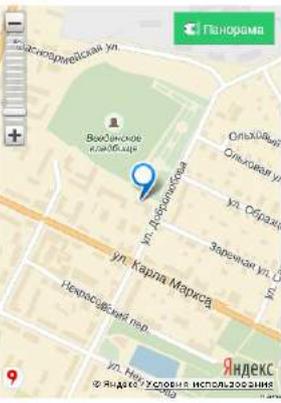
3 500 000 рублей 15 14.03.2016



Контакты

Сергей
 +7 (953) 508-75-04
 karat.35@yandex.ru
 Написать сообщение

Панорама



Рассказать друзьям



Регион	Вологодская область / Вологда
Объект	помещение
Назначение	под производство, под склад
Р-н города/метро	Заречье
Улица	ул. Добролюбова
Номер дома	53
Этаж	1
Этажность	1
Площадь	400 кв. м
Дополнительная информация	помещение на территории базы под производство, склад

НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
 г. Вологда, Пречистенская наб., 72
 20 000 руб./кв. м
 Предоставляем дополнительные услуги
 по телефону: 8-921-722-14-57

ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ



ПОД ОФИС

VIP-объявление



http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_10896699

← → https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/ovoshehranilische_857kv_m_565279407

Яндекс Яндекс Недвижимость Недвижимость на про Доска бесплатных об Недвижимость Ростов Яндекс.Карты Федеральный закон (15/33) Входящие - гов Другие закладки

Овощехранилище 857 кв. м

Размещено 19 февраля в 15:47. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 648, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

lamoda.ru **Смотреть >**
МЕДА С ДОСТАВКОЙ

Кроссовки



БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА
ООО «Итэкс», 117106, город Москва, Бородинское шоссе, дом 5, строение 15, Р/н. С/П-0137-А/000001

Цена **6 590 000 руб.**

Агентство **ООО "УК"Авангард"**
на Avito с августа 2012

Контактное лицо **Анна**

8 921 400-04-57 **Написать сообщение**

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

Город Ленинградская область, Тихвин

Адрес Ленинградская область Тихвинский район Бор деревня

Продам складское помещение 857 м²

Продается овощехранилище в удобном месте, в 100 метрах от автодороги Тихвин - Ладейное Поле д. Бор, Тихвинского района, Ленинградской области

Категория земель: земли населенных пунктов

Назначение: под картофелехранилище

Статус: собственность на земельный участок и здание

Площадь ЗУ – 6 741 м2

Площадь здания – 857 м2

Характеристики объекта: 1-этажное строение, высота помещения 3,75 метров, ж/б здание расположено отдельно на собственном участке, имеет с двух сторон тамбуры, состояние хорошее, удобный подъезд асфальт, электричество 15 кВт.

Возможно использовать по назначению - под овощехранилище с возможной организацией цеха по фасовке продукции.

www.dampiusoffice.ru **Авито. Пр. авт.**

Бизнес-класс от 2,9 млн.
Выборгский район. Квартиры в ипотеку с господдержкой и 0% рассрочку!

Прокат аренда багги
Прокат и аренда мощных двухместных багги в СПб, самые низкие цены

patovke.ru **Авито. Пр. авт.**

Номер объявления: 565279407

https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/ovoshehranilische_857kv_m_565279407

← → ↻ realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_9794785

Вологда

Продаю помещение под производство, под склад в Вологде

6 000 000 рублей

38 18.02.2016



Контакты

Ольга

+7 (953) 520-15-91
+7 (900) 503-66-73

olga160028@yandex.ru

Написать сообщение

Панорама



Яндекс

Рассказать друзьям

Region: Вологодская область / Вологда

Объект: помещение

Назначение: под производство, под склад

Р-н города/метро: Ленкомбинат

Улица: ул. Турундаевская

Номер дома: 128

Площадь: 687 кв. м

Дополнительно: отдельный вход, отопление, охрана, канализация, парковка

Торг: да

НЕЖИЛЬЯК ПОМЕЩЕНИЙ

г. Вологда, Пречистенская наб., 72

20 000 руб./кв. м

Предложение на сегодняшний день по Вологде 2016г.

8-921-722-14-57

ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

www.emng.ru

VIP-объявления



http://realty.vologda.qp.ru/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_proizvodstvo_pod_sklad_9794785