

**Закрытое акционерное общество
«Вологодский центр правовой информатизации»**

ОТЧЕТ № 82-02/2016

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
расположенного по адресу:
Вологодская область, Шекснинский район, д.
Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7**

ЗАКАЗЧИК: ООО «Агро-Альянс»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Закрытое акционерное общество «Вологодский центр правовой информатизации»

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.06.2016г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 12.08.2016 г.

2016 г.

г. Вологда

*ЗАО «Вологодский центр правовой информатизации»
РФ, г. Вологда, Проспект Победы, 44-4,
тел./ф. (8172) 76-98-77, 72-32-76
E-mail: vcpi@inbox.ru
Сайт в Интернете: www.vcpi35.ru*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 152 от 29.12.2015 г. нами была произведена оценка рыночной стоимости здания магазина, площадью 175,3 кв.м, назначение - нежилое, Литер А, этажность-1, местонахождение объекта: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7.

Целью настоящей оценки являлось предоставление Заказчику сведения о рыночной стоимости недвижимого имущества.

Характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке.

Оценка проведена в соответствии с Заданием на оценку к Договору № 152 от 29.12.2015 г.

- Федеральным Законом РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;

- Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20 мая 2015 г. (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 508 от 22 октября 2010 г. (ФСО 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО №7).

- Сводом стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015 в действующей редакции (Опубликованы на официальных сайтах РОО и Партнерства РОО www.srroo.ru и www.valuer.ru).

На основании полученной информации Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость здания магазина, площадью 175,3 кв.м, назначение - нежилое, Литер А, этажность-1, местонахождение объекта:

Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7, по состоянию на 15.06.2016 года составляет:

640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей, с учетом НДС,

542 400,00 (Пятьсот сорок две тысячи четыреста) рублей, без учета НДС.

В процессе проведения настоящей оценки нам была предоставлена вся необходимая информация. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Без письменного согласия Оценщика настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше.

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные об объекте оценки, методику и порядок расчета Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ЗАО «Вологодский центр
правовой информатизации»

_____ А.Ю. Панин

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
1.1. Постановка Задания на оценку.....	5
1.2. Основные факты и выводы.....	5
Список объектов для оценки.....	7
1.3. Обоснование использования Стандартов оценки	7
1.4. Процедура оценки	8
1.5. Термины и определения.....	8
1.6. Определение прав собственности.....	10
1.7. Определение оцениваемой стоимости	11
1.8. Объем и этапы исследования	11
2. АНАЛИЗ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
А) АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
Б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	19
В) АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ	20
Г) АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
Д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.	23
5. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	26
6.1. Затратный подход к оценке недвижимости	26
6.1.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка	27
6.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости.....	34
6.3. Доходный подход к оценке недвижимости	40
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	41
СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	43
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	44

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета об оценке.

1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным на основе материалов, представленных клиентом. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
3. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные и содержащиеся в настоящем отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия. Однако оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на имущественные права и физическое состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, а также без предварительного письменного согласования.
6. Клиент принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникающие убытки, потери и задолженности явились вследствие мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
7. Мнение оценщика относительно оценочной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменение местного или федерального законодательства, которые могут повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта и не несет никаких обязательств по исправлению данного Отчета с целью отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2003 (11.5612.5606). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
10. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», ред. от 13.07.2015).
11. Итоговая величина рыночной стоимости представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Здание магазина, назначение: Здание магазина, общая площадь 175,3кв.м. по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности на здание. На оцениваемый объект недвижимого имущества ограничения (обременения) права не зарегистрировано.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для совершения сделок
Вид определяемой стоимости:	Рыночная. Итоговая величина рыночной стоимости представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Дата оценки:	15.06.2016 г.
График проведения оценки:	12.0.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. стр. 5 отчета

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения работ:	Договор № 152 от 29.12.2015 г.
Заказчик, юридический адрес и реквизиты:	Общество с ограниченной ответственностью «Агро Альянс». Адрес: г.Вологда, ул.Воркутинская, д.14б ОГРН 1123525008200 присвоен 11.05.2012 г. ИНН 3525279693, КПП 352501001.

Исполнитель:	Закрытое акционерное общество «Вологодский центр правовой информатизации» Адрес: г. Вологда, Проспект Победы, 44-4. ОГРН 1053500069292 присвоен 09.08.2005 г. Р/счет 40702810412000009204 в Отделение № 8638 Сбербанка России г. Вологда, к/счет 30101810900000000644 БИК 041909644, ИНН 3525153316, КПП 352501001
Документ о получении образования в оценочной деятельности:	- Панин Андрей Юрьевич - диплом о профессиональной переподготовке ПП № 899337 от 24.12.2005 года ФГОУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; свидетельство о повышении квалификации № 1289 от 14.11.2008 г. ФГОУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров по программе: «Оценка собственности»; свидетельство о повышении квалификации № 277 от 30.11.2012 г. НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; удостоверение о повышении квалификации № 2451 от 30.10.2015 г. НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; - Сергичева Елена Сергеевна - диплом о профессиональной переподготовке ПП № 778869 от 02.11.2007 года Государственный технический университет по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; свидетельство о повышении квалификации № 1006 от 12.05.2011 г. ГОУ ВПО «Вологодский Государственный технический университет» по программе: «Оценочная деятельность»; удостоверение о повышении квалификации № 1315 от 10.04.2014 г. НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	- Панин Андрей Юрьевич - Действительный член Российского Общества Оценщиков, Выписка из Единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 18.02.2015 года, включен в реестр оценщиков 11.12.2007 года за регистрационным номером 001827; - Сергичева Елена Сергеевна - Действительный член Российского Общества Оценщиков, Выписка из Единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 18.02.2015 года, включена в реестр оценщиков за регистрационным номером 003283.
Полис страхования гражданской ответственности:	- ЗАО «Вологодский центр правовой информатизации» - полис № S791R/776/00010/6 Вологодский филиал ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 17.05.2016 г. по 16.05.2017 г.; лимит ответственности – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей - Панин Андрей Юрьевич – полис № S791R/776/00009/5 Вологодский филиал ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 12.07.2015 г. по 11.07.2016 г.; лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; полис № S791R/776/00016/6 Вологодский филиал ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 12.07.2016 г. по 11.07.2017 г.; лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - Сергичева Елена Сергеевна - полис S791R/776/00002/6 Вологодский филиал ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 28.01.2016 г. по 27.01.2017 г.; лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	- Панин Андрей Юрьевич – 13 лет; - Сергичева Елена Сергеевна – 10 лет.
Вид оцениваемого объекта:	Недвижимое имущество
Месторасположение объекта:	РФ, Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7.
Оцениваемые права:	Право собственности на здание. На оцениваемый объект недвижимого

	имущества ограничения (обременения) права не зарегистрировано.
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Полон».
Балансовая стоимость имущества:	н/д
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Функция оценки:	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости имущества
Вид определяемой стоимости:	Рыночная, ликвидационная
База оценки:	Оценка выполнена в порядке и на основании требований, установленных Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными приказами минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федеральным Стандартом Оценки, утвержденным приказом минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611: «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федеральным Стандартом Оценки, утвержденным приказом минэкономразвития РФ от 01.06.2014 г. № 327: «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Стандартами саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
Дата обследования объекта:	15.06.2016 г.
График проведения оценки:	15.06-12.08.2016 г.
Дата оценки:	15.06.2016 г.
Дата составления отчета:	12.08.2016 г.
Выводы о рыночной стоимости	
Рыночная стоимость объектов оценки полученная:	Здание магазина, назначение: нежилое, общая площадь 175,3 кв.м. по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7
- затратным подходом	632 295,57 рублей
- сравнительным подходом	647 731,75 рубль
- доходным подходом	В расчетах не использовался
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.:	640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей, с учетом НДС, 542 400,00 (Пятьсот сорок две тысячи четыреста) рублей, без учета НДС.

СПИСОК ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Наименование недвижимого имущества	Свидетельство о государственной регистрации права (№, дата)*	Площадь (кв. м.)	Год постройки
Здание магазина, назначение: нежилое	35-АБ № 299422 от 19.11.2012 г.	175,3	1970

* Копия Свидетельства о государственной регистрации права предоставлена в Приложении № 3

1.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Стандартами оценки для определения рыночной стоимости Объекта оценки являются Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные приказами минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Так же Оценщики должны соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются, в данном случае – свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Арендная плата – установленная в договоре аренды имущества годовая плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Данные по продажам – информация о характере сделки, цене продажи, характеристиках объекта на дату продажи.

Дисконтирование – приведение разновременных денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложений.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое заключило с оценщиком договор об оценке.

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

Земельный участок - в соответствии со ст. 7 земельного кодекса РФ, выделяются следующие категории земельных участков в соответствии с целевым назначением:

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

7. земли запаса.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Имущество – ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем можно ожидать некоторую экономическую прибыль.

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

Инфляция – снижение покупательной способности валюты, обычно изменяемое индексом потребительских цен.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.

Корректировка – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Накопленный износ – уменьшение стоимости имущества на дату проведения оценки по причине различных факторов, среди которых: потеря элементами имущества своих первоначальных свойств.

Недвижимость (недвижимое имущество) – земельные участки и всё, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им ущерба.

Нежилая недвижимость – здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (залог, аренда, арест имущества и т.п.).

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины, оборудование и т.п.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Оценщик – лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой либо движимой собственности.

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

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. Стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитанная в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для свободно обращающихся на рынке товаров.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Физический износ – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональное устаревание – устаревание, связанное с несоответствием имущества современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу

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

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Чистый доход – действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов.

1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1, ст.212, п.2) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Коммерческие и некоммерческие организации являются собственниками имущества, приобретенного этими юридическими лицами (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.213, п.3).

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 6 ФСО № 2 понятие рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3) и определяется следующим образом: «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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с п. 8 ФСО № 2 «ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

1.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор общих данных и их анализ - на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;
- сбор специальных данных и их анализ - на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними, другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Был проведен также анализ цен предложения на рынке имущественного комплекса и другая техническая информация;
- применение подходов к оценке объекта - для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный (рыночный) и доходный), являющихся стандартными, утвержденными Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом минэкономразвития РФ от 20.06.2015 г. № 297;
- подготовка отчета об установленной стоимости - на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

2. АНАЛИЗ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7. Оцениваемым объектом недвижимости является здание магазина, принадлежащее ООО «Агро-Альянс» на праве собственности.

Описание объекта оценки приведено на основании визуального осмотра, произведенного Оценщиком 15.06.2016 года (фотографии оцениваемого объекта и акт осмотра представлены в Приложении № 3), документов, представленных в Приложении № 4 к данному отчету.

I. Недвижимое имущество

1.1. Здание магазина

Назначение	Здание магазина
Текущее использование помещений	Не используется
Год постройки	1970
Группа капитальности	1
Число этажей	III
Общая площадь, кв.м.	175,3
Застроенная площадь, кв.м.	226,1
Высота, м.	3,8
Объём, куб.м.	822

Литера В

<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Материал, конструкция</i>	<i>Состояние</i>
Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины в швах между блоками
Стены и перегородки	Кирпичные	Следы сырости на поверхности, трещины, беспорядочные трещины на поверхностях
Перекрытия	Железобетонные плиты, утеплитель	Трещины в швах плит
Крыша	Шиферная по деревянным стропилам	Повреждения верхнего слоя, трещины
Полы	Дощатые, плитка	Сколы, стертость в ходовых местах, просадки, частичное отсутствие
Проемы	Дверные простые, оконные – двухстворные переплеты	Полотна расшатаны, осели, дверные коробки перекошены, переплеты разошлись, трещины
Отделка	отсутствует	Состояние неудовлетворительное
Санитарно-электротехнические работы	Отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, вентиляция естественная, трубы стальные, трубы чугунные	Отопление отключено, ржавчина труб водопровода, нарушена эластичность проводки
Прочие работы	Тамбур	Сколы, выбоины, стертость поверхности ступеней

Перечень предоставленных документов

Наименование документа*	Реквизиты документа	Дата выдачи документа
Свидетельство о государственной регистрации права	35-АБ № 299422	19.11.2012 г.
Технический паспорт на здание	Инв. № 4756	28.03.2006 г.

*Копии данных документов предоставлены в Приложении № 3

Местоположение оцениваемого объекта на карте Вологодской области и фотографии представлены в Приложении № 4.

II. Земельный участок

Земельный участок под оцениваемым объектом не оценивается. На Здание магазина оформлено право собственности, поэтому предполагается, что земельный участок под оцениваемым зданием находится в аренде у соответствующего муниципалитета.

3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

А) АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или могущих повлиять) на рынок недвижимости

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

А. Политические:

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.).

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости. Региональные органы также могут принимать отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только посредством прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты.

Б. Социально-экономические:

социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни,

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденции их изменения, налоги.

На социально-экономическое развитие РФ негативно влияют так же такие факторы, как:

- падение курса рубля;
- падение цен на нефть;
- сокращение экономики малого бизнеса на 20-30% повысило уровень безработицы и понизило доходы у населения;
- рост тарифов на услуги практически во всех сферах жизнедеятельности;
- рост налоговой нагрузки на население и малый бизнес;
- рост доли и объема платных услуг в медицине и здравоохранении;
- «закредитованность» населения - люди не в состоянии выплачивать свои кредиты.

Эти факторы создают серьезную социальную напряженность.

Вологодская область, где находятся объекты оценки, относится к Северо-Западному федеральному округу.

Специфика региона:

Северо-Западный федеральный округ имеет важнейшее значение в экономической жизни России, как по причине своего географического положения, так и по причине специфичной структуры экономики. Эта специфичность в первую очередь определяется тем, что промышленное производство в округе в равной степени развито как в отраслях высокого передела (машиностроение, химия, пищевая и легкая промышленность), так и в отраслях сырьевого характера (нефть, лес, рыбная промышленность). В структуре валового регионального продукта округа его доля оставляет более 30%.

Абсолютным лидером среди видов деятельности в округе, как и в России в целом, являются обрабатывающие производства.

Кроме того, в экономике округа помимо промышленности довольно весомое место занимают разветвленная транспортная инфраструктура, динамично развивающаяся сфера телекоммуникаций, судостроение, лесопромышленная отрасль, сельское хозяйство, сфера услуг, а также мощный кадровый потенциал.

Поэтому с точки зрения экономической характеристики Северо-Западный федеральный округ можно рассматривать как модель России в целом, со всеми присущими ей особенностями. Округ представляет высокий интерес для инвесторов, как российских, так и иностранных. Однако привлекательность для вложений отдельных предприятий различна, что связано со значительной дифференциацией показателей их хозяйственной деятельности.

Ведущие отрасли производства Вологодской области – предприятия реального сектора: металлургическое и химическое производства, машиностроение, обработка древесины, производство изделий из дерева, пищевая промышленность.

Одна из особенностей Вологодской области – наличие второго городского ядра, которым является моногород – районный центр Череповец. Он как по численности населения, так и по промышленному потенциалу превышает областной центр – Вологду.

Основным градообразующим предприятием Череповца является Череповецкий металлургический комбинат ОАО «Северсталь», поэтому основная часть трудоспособного населения занята в металлургии, а социально-экономическая ситуация, и вместе с ней и ситуация на рынке жилья и коммерческой недвижимости, зависит от мировой конъюнктуры рынка черной металлургии.

Но Вологодская область – это и регион, активно привлекающих туристов: Вологодчина знаменита обилием сохранившихся монастырей, старинных усадеб, памятников деревянного зодчества, а ряд населенных пунктов области имеют статус исторических поселений и являются «музеями под открытым небом».

Социально – экономическое положение Вологодской области в 1 квартале 2016 года¹

Уровень жизни

По предварительным данным в I квартале 2016 года среднедушевые денежные доходы населения области в среднем за месяц составили 24154 рубля или 110,2 % к соответствующему периоду предыдущего года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за этот период выросли на 1,5 процента. Величина прожиточного минимума в I квартале 2016 года установлена Правительством области в следующих размерах: в расчете на все население - 10241 рубль, для трудоспособного населения – 11042 рубля, для пенсионеров – 8423 рубля, для детей – 10153 рубля. По сравнению с I кварталом 2015 года величина прожиточного минимума увеличилась на 0,9 %, по сравнению с IV кварталом 2015 года - на 5,8 процента.

Оплата труда

Среднемесячная начисленная заработная плата в I квартале 2016 года равнялась 28640 рублей и в сравнении с соответствующим периодом предыдущего года с учетом корректировки на индекс потребительских цен увеличилась на 2,5 процента. В промышленном секторе среднемесячная 4 начисленная заработная плата составила 129,1 % среднеобластного уровня. В обрабатывающем производстве данный показатель равен 134,2 %, причем оплата труда работников металлургического производства и производства готовых металлических изделий выше среднеобластного на 99,5 %, химического производства – на 87,2 %, производства машин и оборудования – на 55,2 процента. Среднемесячная начисленная заработная плата в финансовом секторе больше на 71,9 % среднеобластного показателя, в государственном управлении, обеспечении военной безопасности; социальном страховании – на 18,2 %, по видам деятельности транспорт и связь – на 10,4 %, операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг – на 8,5 процента. По другим видам деятельности оплата труда ниже среднеобластного уровня.

На 1 апреля 2016 года долги по оплате труда в организациях обследуемых видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составили 63,6 миллиона рублей, на 35,6 % меньше, чем годом ранее. Объем просроченной задолженности по заработной плате на 1 апреля 2016 года составил один процент месячного фонда оплаты труда работников организаций наблюдаемых видов деятельности. Около 1,9 тысячи человек не получили своевременно заработную плату.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда характеризовалась незначительным сокращением численности занятых в организациях и уменьшением количества зарегистрированных безработных. В I квартале 2016 года среднесписочная численность работников (включая организации малого предпринимательства) составила 377 тысяч человек (меньше на 2,7 %, чем годом ранее). Заметное сокращение численности (на 10 % и более) наблюдалось на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования, транспортных средств и оборудования, прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. Более чем на 20 % выросла численность работников рыболовства и рыбоводства.

Незначительный рост числа занятых отмечен на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева, по производству машин и оборудования, в организациях оптовой и розничной торговли, операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг, гостиницах и ресторанах. На конец марта 2016 года в государственных учреждениях службы занятости

¹

населения официально зарегистрировано 10,8 тысячи безработных, на 19,4 % больше, чем годом ранее. Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности безработных к экономически активному населению) составил 1,7 процента. На конец марта 2016 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 131 человек.

Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства и производство электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства за I квартал 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составил 98 процентов. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности: "добыча полезных ископаемых" – на 36,3 миллиона рублей, "обрабатывающие производства" - на 111,5 миллиарда рублей, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - на 12,7 миллиарда рублей.

Среди обрабатывающих производств рост наблюдался: - в производстве обуви в - 2,9 раза; - в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности на 69,4 %; - в текстильном и швейном производстве на 18,8 %; - в производстве кокса и химическом производстве на 0,7 процента.

Снижение отмечено в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования на 46,5 %, прочих производствах на 30,8 %, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов на 27,8 %, транспортных средств и оборудования на 26,1 %, машин и оборудования на 13,6 %, пищевом производстве на 8,3 %, производстве резиновых и пластмассовых изделий на 5,3 %, металлургическом производстве на 3,6 %, производстве готовых металлических изделий на 1,6 процента.

Строительство

В области в результате нового строительства и реконструкции в I квартале 2016 года введено в действие предприятие по производству шлакощелочного цемента мощностью 5 тонн в час, приняты в эксплуатацию торговые предприятия торговой площадью более тысячи квадратных метров, предприятия общественного питания на 200 посадочных мест, общетоварные склады общей площадью 7,3 тыс. квадратных метров. Среди сданных объектов - башня сотовой связи, автозаправочная станция, станция технического обслуживания легковых автомобилей.

В сельском хозяйстве построен коровник на 188 мест. Приняты в эксплуатацию 2 детских сада на 180 мест в Бабушкинском и Вологодском муниципальных районах, пристройка к общеобразовательной школе на 240 ученических мест в Кичм.-Городецком муниципальном районе, гостиница на 19 мест в Чагодощенском муниципальном районе, крытый каток площадью 1800 квадратных метров в Великоустюгском муниципальном районе. Построены газовые и водопроводные сети протяженностью 20,7 и 0,6 км соответственно. Жилищное строительство. В I квартале 2016 года ввод в действие жилых домов снизился по сравнению с соответствующим периодом 2015 года на 6,8 % и составил 224,1 тыс. квадратных метров общей площади (построено более 4 тысяч квартир).

Потребительский рынок товаров

Оборот розничной торговли в I квартале 2016 года составил 34 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 % меньше уровня I квартала 2015 года. Имевшиеся к началу апреля 2016 года запасы потребительских товаров в розничной торговле соответствовали 54 дням торговли. Организаниями общественного питания в I квартале 2016 года реализовано продукции на 1,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,4 % меньше уровня I квартала 2015 года.

Цены

За I квартал 2016 года индекс потребительских цен на товары и услуги, характеризующий уровень инфляции, по Вологодской области составил 102,1 %, и совпал с аналогичным показателем за I квартал 2016 г. в целом по России (102,1 %).

Цены на продовольственные товары за I квартал т.г. увеличились в среднем на 1,9 %, что значительно (в 5,1 раза) ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (на 9,7 %). В силу сезонности существенно подорожали отдельные виды плодо-овощной продукции: морковь - на 42 %, чеснок - на 28,2 %, виноград - на 25,6 %, груши - на 23 %, белокочанная капуста - на 20,6 %, лимоны - на 19,3 %, яблоки - на 17,7 %, столовая свекла - на 11,6 %, бананы - на 8,9 процента. Вместе с тем, свежие помидоры стали дешевле на 26,3 %, апельсины - на 15,3 %, картофель - на 4,3 %, свежие огурцы - на 2,1 процента. Продолжают повышаться цены на рыбопродукты. Так, за три месяца охлажденная и мороженная разделанная рыба лососевых пород подорожала на 10,2 %, живая и охлажденная - на 9,8 %, мороженная неразделанная рыба - на 9,4 %, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы - на 7,3 %, рыбное филе - на 6,5 %, рыбные консервы - на 4,2 процента. Повысились цены на кофе (на 7,5 %), сахар (на 4,8 %), чай (на 4,4 %), муку (на 3,9 %), колбасные изделия (на 2,1 %). При увеличении цен на молоко и молочную продукцию в среднем на 1,7 % сгущенное с сахаром молоко, кисломолочные продукты выросли в цене на 4 %, жирный творог - на 3,8 %, глазированные шоколадом творожные сырки - на 3,6 %, твердые и мягкие сычужные сыры - на 3,3 процента. Март 2016 г. к декабрю 2015 г.

На фоне общего роста цен на продукты питания отмечено снижение цен на свинину (на 6,1 %), яйца (на 3,9 %), мясо птицы (на 2,1 %). Из алкогольных напитков более всего (на 5,9 %) выросли цены на виноградные вина. Пиво стало дороже на 3,3 %, коньяк - на 1,9 %, шампанское - на 1,7 процента. За I квартал 2016 года прирост цен на непродовольственные товары составил в среднем по области 2,8 % (за I квартал 2015 года - 7,2 %). Среди наблюдаемых групп непродовольственных товаров существенно (на 13%) увеличились цены на нитки. Заметно подорожали часы (на 7,8 %), товары для животных (на 6,5 %), школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары (на 5,5 %), ювелирные изделия (на 5,4 %), моющие и чистящие средства, табачные изделия (на 5 %), бельевого трикотажа (на 4,8 %). Ковры и ковровые изделия, электротовары и другие бытовые приборы, товары для физической культуры, спорта и туризма выросли в цене на 4,5 процента.

Цены на персональные компьютеры повысились на 3,8 %, легковые автомобили - на 3,7 %, постельное белье, кожаную, текстильную и комбинированную обувь - на 3,6 %, перевязочные материалы - на 3,3 процента. Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги за I квартал 2016 года составил 101,5 % и практически совпал с аналогичным показателем за I квартал 2015 г. (101,7 %). Отмечено значительное повышение цен и тарифов на отдельные виды бытовых услуг: химической чистки и услуг прачечных - на 14,2 %, ремонта и технического обслуживания транспортных средств - на 11,2 %, бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов - на 7,6 %, услуг бань и душевых - на 5,2 процента. Стоимость экскурсионных услуг увеличилась на 12,7 %, в сфере зарубежного туризма - на 6,4 процента. Телеграфная связь и беспроводная радиосвязь стала дороже в среднем на 7 процентов. Плата за проезд в пригородном поезде повысилась на 10 %, дальнего следования снизилась на 20,6 процента.

Инвестиции

В I квартале 2016 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 13,3 млрд. рублей инвестиций в основной капитал (с учетом субъектов малого предпринимательства и объемов инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), что составило 106,6 % к соответствующему периоду 2015 года (в сопоставимых ценах).

По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, среди вложений в нефинансовые активы преобладали инвестиции в основной капитал (99,9 %), составившие 10,1 млрд. рублей. На строительство производственных зданий и сооружений направлено 17,4 % инвестиций, на приобретение машин, оборудования, транспортных средств - 68,1 процента. Объем инвестирования организациями в жилье составил 7,9 % общего объема инвестиций.

В I квартале 2015 года основным источником финансирования инвестиций организаций являлись собственные средства (7,9 млрд. рублей, или 78,3 % общего объема инвестиций в основной капитал). На привлеченные средства приходилось 2,2 млрд. рублей. Из них в экономику области за счет кредитов банков вложено 920,2 млн. рублей, бюджетных средств - 635,5 млн. рублей. В

обрабатывающие производства направлено более 70 % инвестиций в основной капитал. По сравнению с соответствующим периодом 2015 года значительно увеличился объем инвестиций в финансовую деятельность (в 3,4 раза), лесозаготовки (в 2,7 раза), металлургическое производство (в 2,1 раза). Наибольшее снижение инвестиций в основной капитал наблюдалось в текстильном и швейном производстве (6,0 %), производстве кокса и нефтепродуктов (11,3 %), добыче полезных ископаемых (116,4 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (26,4 %).

Финансовые вложения организаций – одна из составляющих инвестиционной деятельности. На конец марта 2016 года накоплено финансовых вложений, осуществленных организациями области (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) на сумму 487,3 млрд. рублей, из них на долгосрочные вложения приходилось 345,5 млрд. рублей (70,9 %), краткосрочные – 141,8 млрд. рублей (29,1 %). В структуре финансовых вложений, осуществленных организациями области, преобладают краткосрочные, которые в I квартале 2016 года составили 96,1 % от общего объема финансовых вложений. Основными направлениями краткосрочных финансовых вложений организаций являлись займы, предоставленные другим организациям, и банковские вклады на срок до одного года.

В I квартале 2016 года основную часть (96,3 %) финансовых вложений осуществили предприятия обрабатывающих производств. В организациях по виду деятельности «Химическое производство» и «Производство готовых металлических изделий» по сравнению с I кварталом 2015 года наблюдалось увеличение финансовых вложений более чем в 2 раза.

Более чем наполовину, по сравнению с I кварталом 2015 года, снизился объем финансовых вложений, осуществленных организациями, занимающимися добычей полезных ископаемых, производством пищевых продуктов, включая напитки, целлюлозно-бумажным производством, издательской и полиграфической деятельностью, производством прочих неметаллических минеральных продуктов, финансовой деятельностью, предоставлением прочих коммунальных, социальных и персональных услуг и организациями, занимающимися операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг.

Финансы

В I квартале 2016 года организациями области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) получен сальдированный финансовый результат в сумме 34,7 млрд. рублей (в I квартале 2015 года – 53,2 млрд. рублей). Прибыль организаций по сравнению с I кварталом 2015 года уменьшилась на 34,7 % и составила 35,6 млрд. рублей. Снижение прибыли наблюдалось в организациях металлургического и химического производства, на долю которых приходилось 87 % от общей суммы полученной прибыли.

Наибольшее увеличение прибыли по сравнению с I кварталом 2015 года отмечено в организациях, занимающихся производством и распределением газообразного топлива (в 629,8 раза), деятельностью гостиниц (в 143,5 раза), производством бумаги (в 107,6 раза), врачебной практикой (в 71 раз), обучением водителей транспортных средств (в 60,6 раза), производством крупы, муки грубого помола, гранул и прочих продуктов из зерновых культур (в 26,9 раза), стальной проволоки (в 19,8 раза). Треть организаций области получили убыток от хозяйственной деятельности. Доля убыточных организаций по сравнению с I кварталом 2015 года увеличилась на 2,1 процентного пункта, а сумма убытка уменьшилась на 35,5 % и составила 897,4 млн. рублей. В то же время в организациях, осуществляющих производство общестроительных работ по возведению зданий, убытки возросли в 24,3 раза, распиловку и строгание древесины; пропитку древесины – в 11,7 раза, сбор сточных вод, отходов и аналогичную деятельность - в 7,4 раза, производство шпона, фанеры, плит, панелей - в 5 раз.

Суммарная задолженность по обязательствам (включая кредиторскую задолженность и задолженность по полученным кредитам и займам) организаций области на конец марта 2016 года сложилась в объеме 509 млрд. рублей, из нее просроченная – 14,5 млрд. рублей, или 2,9 % от общей суммы задолженности. Кредиторская задолженность (долги за товары, работы и услуги) организаций составила 98,6 млрд. рублей, ее просроченная – 10,2 млрд. рублей, или 10,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на конец марта 2015г. – 14 %). В структуре просроченной кредиторской задолженности доля задолженности поставщикам и подрядчикам составила 80,9 %, в бюджет – 4,1 %, в государственные внебюджетные фонды – 6,7 процента. Задолженность по кредитам и займам

организаций области на конец марта 2016 года сложилась в сумме 410,5 млрд. рублей, в том числе 4,3 млрд. рублей – просроченная. Общая сумма задолженности по кредитам и займам по сравнению с данными на конец марта 2015 года возросла на 2,3 %, просроченная - снизилась в 2 раза. Дебиторская задолженность организаций (долги организациям за отгруженную продукцию, товары, работы, услуги) на конец марта 2016 года 13 составила 100,7 млрд. рублей, из нее просроченные неплатежи – 9,1 млрд. рублей, или 9 % от общего объема дебиторской задолженности (на конец марта 2015г. – 11,3 %).

Политическая ситуация

Жители Вологодской области политически неактивны, оппозиция развита слабо. Из региональных оппозиционных СМИ можно назвать радиостанцию «Эхо Вологды». Среди оппозиционных партий такие как Другая Россия, Яблоко, движение "Вместе", националисты.

Резюме:

Резюмируя итоги социально-экономического развития Вологодской области в целом, следует отметить, что сложившиеся тенденции диктуют необходимость активного поиска путей интенсификации производства в целях устойчивого развития области как в настоящее время, так и в среднесрочной и долгосрочной перспективах. Намечившийся рост доходов и занятости жителей региона пока не обеспечивает решения многих актуальных задач социального развития. В связи с этим от региональных органов власти требуется проведение более эффективной социальной политики, особенно по поддержке малообеспеченной категории населения.

Вологодская область остается индустриальной, промышленность дает половину ВРП. Сельское хозяйство, как и в других нечерноземных областях, остается кризисным сектором экономики.

Низкое качество населения – одна из серьезных проблем Вологодской области. Прежде всего, следует выделить проблемы здоровья и связанную с ними низкую ожидаемую продолжительность жизни. Пониженное долголетие во многом объясняется маргинализацией образа жизни населения, особенно сельского.

Доступность квалифицированной медицинской помощи в Вологодской области низка.

2. Связь рынка недвижимости с политическими и социально-экономическими факторами.

Несмотря на рост промышленного производства общеэкономическая и политическая ситуация в стране и регионе оценивается участниками рынка как нестабильная, что препятствует развитию коммерческой недвижимости Вологодской области - количество предложений в данном сегменте не велико.

По мнению экспертов, предложение и спрос в недалеком будущем будут падать. Ожидать роста объема предложения не стоит.

Б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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 церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемый объект относится к сектору коммерческой недвижимости – Здание магазина.

В) АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Купля – продажа административно-бытовой недвижимости в Вологодской области

Рынок купли-продажи административно-бытовой недвижимости в районах и районных центрах Вологодской области не активный.

Данные о характеристиках реальных предложений продажи и аренды административно-бытовой недвижимости, представленных на рынке на дату оценки, полученные с сайтов www.gp.ru, www.avito.ru и приведены в таблицах ниже. Исследовались так же помещения и здания под торговлю, поскольку их так же можно использовать в административно-бытовых целях.

Таблица 3.3

№	Адрес	Характеристика	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./объект	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Вологодская обл., п. Кадуй, ул. Строителей, д. 27	Помещение цоколя	155,00	5 115 000,00	33 000,00	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_155_m_570778720
2	Вологодская обл., г. В. Устюг, ул. Герцена	Здание свободного назначения	160,00	7 000 000,00	43 750,00	https://www.avito.ru/velikiy-ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_160_m_603809684
3	Вологодская обл., п. Кадуй, ул. Строителей, д. 27	Помещение цоколя	52,00	1 716 000,00	33 000,00	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_570782809
4	Вологодская обл., г. Харовск, ул. Свободы, д. 20	Кирпичное здание	637,00	7 000 000,00	10 989,01	http://realty.xarovskij.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_ofis_pod_sklad_pod_torgovlu_6038756
5	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Ленина, д. 53	Помещения 2 этажа	133,10	3 500 000,00	26 296,02	http://realty.gryazoveckij.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_2140350
6	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Победы, д. 44	Кирпичное здание	283,00	4 320 000,00	15 265,02	http://realty.gryazoveckij.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_ofis_pod_sklad_pod_torgovlu_9929250
7	Вологодская обл., Сокольский р-н, п. Кадников, ул. Механизаторов, д. 2	Кирпичное здание	419,60	1 200 000,00	2 859,87	http://realty.vologodskaya-oblast-sokolskij.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_ofis_pod_torgovlu_6504227
8	Вологодская обл., Сокольский р-н, д. Литега, д. 20	Кирпичное здание	624,30	3 500 000,00	5 606,28	http://realty.vologodskaya-oblast-sokolskij.qp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_torgovlu_pod_ofis_4042441
9	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Ленина, д. 1	Помещение 1 этажа	30,00	2 450 000,00	81 666,67	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_8918274
10	Вологодская обл., Усть-Кубинский р-н, с. Устье, ул. Набережная, д. 2 а	Двухэтажное здание	77,60	4 500 000,00	57 989,69	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_magazin_ul_naberezhnaya_d_2a_6047547
11	Вологодская обл., г. Никольск, ул. Совесткая, д. 107	Помещение цоколя	185,00	1 500 000,00	8 108,11	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_torgovlu_pod_obschepit_p_8877563
12	Вологодская обл., Вологодский р-н, п. Куркино	Помещение 1 этажа	57,00	1 100 000,00	19 298,25	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_torgovlu_1763741
13	Вологодская обл., с. Нюксеница, ул.	Помещение цоколя	760,00	11 000 000,00	14 473,68	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_torgovlu_1763741

	Рубцова					aja/prodau pomeschenie p od obschepit pod ofis pod _p 5323744
14	Вологодская обл., п. Шексна, ул. Шоссейная, д. 9	Здание	240,00	3 900 000,00	16 250,00	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau zdanie pod tor govlu pod proizvodstvo p od 1913427
15	Вологодская обл., Усть-Кубинский р-н, с. Устье, ул. Коммунаров, д. 1	Двухэтажное кирпичное здание	174,60	2 500 000,00	14 318,44	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau zdanie pod ofis _pod trgovlu 4540628
16	Вологодская обл., п. Кадуй, ул. Молодежная, д. 6	Помещения цоколя	397,00	6 900 000,00	17 380,35	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau pomeschenie p od ofis pod sklad pod tor go 2753362
17	Вологодская обл., Кадуйский р-н, п. Хохлово	Здание магазина	1 050,00	3 500 000,00	3 333,33	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau zdanie pod ofis 2288430
18	Вологодская обл., Усть-Кубинский р-н, с. Устье	Помещения 1 этажа	450,00	4 100 000,00	9 111,11	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau pomeschenie p od trgovlu 1397335
19	Вологодский р-н, п. Огарково	Кирпичное здание	330,00	3 950 000,00	11 969,70	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau zdanie pod pro izvodstvo pod trgovlu 37 58598
20	Вологодская обл., г. Бабаево, ул. Свердлова, д. 3	Нежилое помещение 1 этажа	1 163,00	9 900 000,00	8 512,47	https://www.avito.ru/babaev o/kommercheskaya nedviz himost/pomeschenie svobo dno naznacheniya 1163 _m 701238384
21	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, п. Валга	Здание	252,00	3 700 000,00	14 682,54	https://www.avito.ru/velikiy ustyug/kommercheskaya nedvizhimost/prodam pom eschenie svobodnogo nazn acheniya 252_m 19492256 3
22	Вологодская обл., п. Вытегра, ул. 25 Октября, д. 7	Деревянное здание	362,00	4 600 000,00	12 707,18	https://www.avito.ru/vytegr a/kommercheskaya nedvizh imost/pomeschenie svobod nogo naznacheniya 362_m _663282099
23	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Ленина, д. 95	Помещение 1 этажа	46,00	2 000 000,00	43 478,26	https://www.avito.ru/gryazo vets/kommercheskaya nedv izhimost/pomeschenie svob odnogo naznacheniya 46 _m 710725427
24	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Ленина, д. 77	Помещение 1 этажа	39,10	2 400 000,00	61 381,07	https://www.avito.ru/gryazo vets/kommercheskaya nedv izhimost/torgovoe pomesch enie 39.1_m 655458809
25	Вологодская обл., г. Бабаево, ул. Свердлова, д. 3	Нежилое помещение 1 этажа	1 163,00	9 900 000,00	8 512,47	https://www.avito.ru/babaev o/kommercheskaya nedviz himost/pomeschenie svobo dno naznacheniya 1163 _m 701238384

Аренда административно-бытовой недвижимости в Вологодской области

Предложений по сдаче административно-бытовых помещений Вологодской области представлено так же не достаточно много.

Таблица 3.4

№	Адрес	Характеристика	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
---	-------	----------------	----------------	------------------------------	---------------------

1	Вологодская обл., Бабаевский р-н, п. Борисово-Судское, пл. Советов, д. 7	Помещение 1 этажа	345,00	150,00	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_prodzazha_42892003_1
2	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Победы, д. 52	Помещение 1 этажа	100,00	300,00	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnog_o_naznacheniya_100_m_6582_59348
3	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Обнорского, д. 87	Помещение 1 этажа	85,00	400,00	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnog_o_naznacheniya_85_m_53702_6740
4	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Победы, д. 44	Помещения 1, 2 этажей	270,00	230,00	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnog_o_naznacheniya_270_m_6332_60798
5	Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Ленина, д. 66	Помещение 2 этажа	15,60	339,74	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnyh_pomeshcheniy_626564800
6	Вологодская обл., п. Кадуй, ул. Курманова. Д. 5	Помещения 2 этажа	74,70	350,00	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_74.7_m_5951040_25
7	Вологодская обл., п. Кадуй, ул. Курманова. Д. 5	Помещения 1 этажа	102,00	500,00	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_102_m_59508455_8
8	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Добролюбова, д. 6 б	Помещения 1 этажа	37,50	266,67	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_37.5_m_392036467
9	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Кирова, д. 36/49	Помещения цоколя	100,00	300,00	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_100_m_649624024
10	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Оршкова, д. 6	Помещения 3, 4 этажей	13,00	250,00	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_13.0_m_548240_985
11	Вологодская обл., г. Тотма, ул. Кирова, д. 63	Отдельно стоящее здание	70,00	214,29	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_70_m_650173414
12	Вологодская обл., г. Тотма, ул. Белоусовская, д. 26	Помещения 2 этажа	200,00	330,00	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_61162627_1
13	Вологодская обл., Бабаевский р-н, с. Борисово-Судское	Новое здание	600,00	350,00	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_600_mpolnayachastichnayaarend_a_713017324
14	Вологодская обл., г. Бабаево, ул. Луначарского, д. 5	Помещение 1 этажа	44,00	250,00	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_ot_sobstvennika_44_m_700859855
15	Вологодская обл., г. Белозерск, ул. Комсомольская, д. 18	Помещения 1 и 2 этажей	240,00	300,00	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50.70.100_673976127
16	Вологодская обл., п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 42 а	Помещения 1 и 2 этажей	500,00	400,00	https://www.avito.ru/vozhega/kommercheskaya_nedvizhimost

Стоимость продажи 1 кв.м. административно-бытовых помещений имеет значительные колебания, находится в диапазоне от 2859,87 до 81666,67 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 22958 руб. за 1 кв.м.

Административно-бытовые помещения в основном сдаются в аренду за 100-500 руб. в мес. за 1 кв.м., средняя арендная ставка составляет 250 руб. в мес. за 1 кв.м.

Общее количество предложений по продаже и аренде административно-бытовых помещений расположено в жилых районах и центральных частях населенных пунктов, имеют свободный доступ, не в промышленных зонах. Это говорит о том, что большинство сделок на рынке административно-бытовых помещений проводится в жилых и центральных районах.

Административно-бытовые, торговые здания и помещения, предлагаемые к продаже в промышленных зонах, отличаются более низкой стоимостью 1 кв.м. Тоже наблюдается и на рынке аренды.

Г) АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены административно-бытовой недвижимости является местоположение объекта, расположение относительно основных транспортных магистралей населенного пункта, окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, промышленная зона и т.п., конструктивные особенности объекта, площадь объекта; группа капитальности здания, уровень отделки помещений и др. В соответствии с данными факторами определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Иные факторы, являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену.

Д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.

В результате изучения рынка, анализа данных, можно сказать, что цены и арендные ставки на коммерческую недвижимость в Вологодской области не стабильны. Текущая ситуация социально-экономическая и политическая не позволяет надеяться на активное развитие рынка в краткосрочной перспективе.

5. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжением о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование. Оценщик считает, что для использования помещений оцениваемого здания в качестве административных - ограничений нет. По мнению Оценщика, указанный вариант использования объекта оценки является финансово целесообразным.

Техническое состояние здания так же позволяет его эксплуатировать в соответствии с его назначением.

Снос объекта оценки в ближайшее время не планируется. На основании визуального осмотра здания, Оценщик сделал вывод, что техническое состояние объекта оценки пригодно для дальнейшего использования.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование. Оценщик считает, что для использования помещений здания в качестве канцелярских, торговых, складских - ограничений нет. По мнению Оценщика, указанные все три варианта использования объектов оценки являются финансово целесообразными.

Использование же объекта в качестве производственных, Оценщиком не рассматривались, поскольку конструкция пола не позволяет установить технологическое оборудование, использовать например, погрузчики для внутренних погрузочно-разгрузочных работ.

Сравнивая складское и производственное использование, следует отметить следующее: оцениваемое здание имеет избыточную обеспеченность инженерными системами для складского использования. Потенциальному арендатору складского здания не требуется водоснабжение, канализация с теми характеристиками, которыми обладает оцениваемый объект. Также, Оценщик считает, что использование оцениваемого объекта в качестве складских помещений является менее эффективным по сравнению с офисным или торговым, поскольку при сравнимых арендных ставках, доход, который возможно получить при сдаче помещений в аренду под склад значительно меньше, чем при сдаче под офис или торговлю.

С учетом планировки здания, которое разделено на множество помещений разного размера, Оценщик считает осуществимым использование помещения для размещения фирм торгующих малогабаритными товарами (компьютеры, оргтехника, телефония).

Анализ рынка недвижимости показывает, что стоимость продажи и арендные ставки для торговых площадей выше, чем для офисных помещений. Поэтому такое использование могло бы быть более эффективным. Вместе с тем, при выборе варианта наиболее эффективного использования следует учесть, что использование помещения для размещения полноценного магазина связано с большими затратами, обусловленными необходимостью значительной перепланировки и ремонта. Кроме того, отрицательным фактором с точки зрения этого варианта является то, что объект расположен по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, поселок Вохтога, на основании этого использование объекта под торговлю является неэффективным. Таким образом, принимая во внимание, что переоборудование оцениваемого здания в торговое сопряжено с большими затратами и что здание расположено недостаточно удачно с точки зрения массовой торговли, финансовая целесообразность этого варианта выглядит сомнительной.

В результате приведённого анализа Оценщиком по тем или иным критериям были отброшены все возможные варианты использования объекта за исключением размещения офисов. Данный вариант совпадает с функциональным назначением объекта оценки.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его текущее использование в качестве здания магазина.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки было рассмотрено три основных подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из рассмотренных трех различных подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных различными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный подход основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта недвижимости. То есть, затратный подход базируется на определении затрат, которые необходимо осуществить для возведения данного объекта (стоимость воспроизводства) или его аналога (стоимость замещения). Этот подход учитывает два исходных предположения:

- совокупность издержек на строительство объекта недвижимости определяет его стоимость;
- покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которая необходима для приобретения земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта (принцип замещения).

В затратном подходе стоимость недвижимости равна нормативной стоимости земли плюс стоимость улучшений на участках за вычетом накопленного износа.

В соответствии с целями оценки процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Определение стоимости земли под объектом оценки. Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется в предположении, как если бы он был не застроен и предназначен для целей, обеспечивающих его наилучшее использование.

2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения. В состав затрат включаются:

- прямые затраты (затраты подрядчика – это расходы, непосредственно связанные со строительством или физическими улучшениями, например, стоимость материалов, заработная плата рабочих, стоимость эксплуатации машин и механизмов и т. п.);
- косвенные затраты (затраты заказчика – это расходы, необходимые для строительства, например, затраты на проектирование, экспертизу, контрактные платежи и т.п.);
- прибыль предпринимателя (инвестора) – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости и предпринимательскую деятельность.

Затраты на строительство должны покрыть подготовку рабочей документации и чертежей, разработку и согласование технических условий на инженерное обеспечение, составление

строительного паспорта и технического заключения (изыскания), инженерно-геологическое изыскание по площадке и сетям, разработку, согласование и утверждение ТЭО, наконец, непосредственно строительство. В затратном подходе фактор износа применяется, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемого объекта недвижимости.

3. Определение величины накопленного износа здания.

4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости оцениваемых объектов.

5. Получение рыночной стоимости объектов путем сложения остаточной стоимости здания и стоимости земли.

Главными преимуществами затратного подхода является то, что он дает возможность наиболее детально познакомиться с объектом недвижимости и позволяет проводить оценки при отсутствии информации по сопоставимым продажам объектов недвижимости.

Недостатками данного подхода является то, что трудно измерить износ здания (особенно, если возраст превышает 10 лет); невозможно воспроизвести старое, уже изношенное здание, поэтому возможно неправильная оценка стоимости объекта недвижимости; трудоемкость расчетов; требует создания и обновления баз данных по строительным затратам.

Затратный подход так же используется для оценки объектов недвижимости, не предназначенных для получения прибыли или определение доходности которых затруднительно.

Использование затратного подхода для оценки недвижимости является сравнительно надежным в следующих случаях:

- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- оценка новых объектов с малой степенью износа;
- определение стоимости дополнений к уже существующей застройке;
- оценка объектов специального назначения (вокзалы, школы и т. п.);
- оценка объектов недвижимости на пассивных рынках, когда имеет место недостаток информации о сопоставимых продажах;
- оценка объектов недвижимости в целях страхования и налогообложения;
- оценка последствий стихийных бедствий.

В некоторых ситуациях (страхование, налогообложение, в целях бухгалтерского учета) применение затратного подхода для оценки недвижимости обязательно.

Для оценки некоторых видов недвижимости (здания с уникальными архитектурными характеристиками, сооружения с чрезмерным физическим износом, здания с исторической ценностью) этот подход не даст достоверного результата стоимости. Если рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная затратным подходом, оказалась выше стоимости, полученной с помощью других подходов, то это означает, что данный объект недвижимости в сложившихся на рынке условиях используется неправильно, и его следует, либо продать, либо перепрофилировать.

6.1.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка

Потребность в оценке земли диктуется условиями нынешнего рынка. Земля – высоколиквидный товар, на стоимость которого влияет масса факторов, минимальное изменение которых, ведет к значительному изменению стоимости. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли: ее целевое назначение, размеры участка, наличие вблизи (или на территории) коммуникаций, рельеф почвы, плодородность земли, вид и качество произрастающих насаждений.

Земля является базисной составляющей любой недвижимости. Поскольку земля, представляя собой общественную ценность, является объектом государственного регулирования. Оно осуществляется с помощью государственного контроля, за использованием и охраной земель, их мониторинга и землеустройства, ведения Государственного кадастра недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учета, прошедших государственный кадастровый учет, а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении.

Термин «земля» и «земельный участок» используются в разном значении. Термин «земля», как правило, употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности или значительных

земельных массивах. Термин «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать данный участок согласно целевому назначению.

«Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами»²

Право собственности на землю позволяет провести любую рыночную операцию с участком как объектом недвижимости, к которой земля отнесена в соответствии со ст. 130 часть 1 ГК РФ: куплю-продажу, обмен, залог, дарение, внесение в уставной капитал предприятия и др.

Кроме указанных прав на земельный участок Свидетельством государственной регистрации прав на землю могут быть закреплены за собственником обязанности, ограничения в использовании и обременения (сервитуты). Основной обязанностью земельного собственника является использование земельного участка по целевому назначению.

Рыночная стоимость земельного участка – представляет собой наиболее вероятную цену, 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование; преобладающие способы землепользования в ближайшей

² <http://www.info-law.ru/kodeks/7> Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 141-ФЗ

окрестности оцениваемого земельного участка; перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

При оценке земельного участка, в первую очередь, учитываются его местоположение, влияние внешних факторов, конъюнктура рынка, а также ожидаемая величина, срок и вероятность получения прибыли от эксплуатации земельного участка при наиболее эффективном его использовании. Рыночная стоимость участка со временем изменяется, поэтому оценка земли проводится по состоянию на конкретную дату. При изменении целевого назначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

На земельный участок под оцениваемым административным зданием права не оформлены. В соответствии с Задаaniem оценке не подлежит.

6.2.1.1. Определение восстановительной стоимости

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке здания эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В основу расчета восстановительной стоимости положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 м³ объекта, аналогичного оцениваемому, из цен 1969 г. в цены 1984 г. (на основании постановления Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94). С последующим пересчетом в цены по состоянию на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий индекс изменения стоимости строительства.

Базовая стоимость строительства определяется на основе Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий. По приложению 2 “Общей части к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов” определяется территориальный пояс и климатический район, к которым относится Вологодская область (территориальный пояс - 2 , климатический район - 2).

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, принимаемых согласно указанных нормативных документов.

Индексы - представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Формула расчета:

$$\text{ПВС} = \text{УС}_{69} \times V \times \text{И}_{69-84} \times \text{И}_{84-16},$$

где: УС₆₉ - восстановительная стоимость объекта или стоимость строительства на единицу измерения в ценах 1969 года;

V - строительный объем (данные взяты из технических паспортов, предоставленных заказчиком);

И₆₉₋₈₄ = 1,18 = 1,17 х 1,01 - коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года:

1,17 - индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей из цен 1969 г. в цены 1984 г. (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

1,01 - территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для условий Вологодской области, согласно приложения № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

И 84-16 = 112,307 - средний расчетный индекс изменения стоимости СМР по зонам Вологодской области (п.Шексна) за июнь 2015 г. к ценам на 01.01.84 г., <http://www.depregon.ru/Default.aspx?mnu=5deb3d0f64ac4ecf9af3fa403543ffc3>.

Стоимость объектов определенная с помощью Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости учитывает стоимость всех общестроительных, а также внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств с учетом накладных расходов и плановых накоплений. Кроме того в восстановительную стоимость включены общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений. В сметную стоимость строительства, определяемую при помощи сборников Укрупненных показателей, не включен налог на добавленную стоимость (18 %) и прибыль предпринимателя (застройщика).

При определении восстановительной стоимости недвижимости затратным подходом Оценщиком так же были проанализированы данные технических паспортов, с учетом осмотра и технических характеристик.

Таблица 6.1

Таблица определения восстановительной стоимости зданий по затратному подходу

№	Наименование	Строительный объем, куб.м., кв.м., м	Обоснование стоимости ед. объема	Цена ед. объема	Индекс перехода к ценам 2016 г. с учетом НДС	Восстановительная стоимость на 15.06.2016 г. с учетом НДС
1	Здание магазина					
	Литера В	822	Сб. 26, т. 112	38,6	132,52	4 204 753,58
	ВСЕГО:					4 204 753,58

Определение предпринимательского дохода

Предпринимательский доход представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам. Общую восстановительную стоимость улучшений необходимо увеличить на сумму предпринимательского дохода, который является вознаграждением за инвестирование капитала в строительство и принятие, связанного с этим коммерческого риска. Прибыль инвестора может варьироваться в значительных пределах. Например, в одном из примеров расчета в пособии³, она принималась равной 30 %. В учебном пособии Г. С. Старовой⁴ прибыль предпринимателя составляет 10 – 30 % общей стоимости строительства в зависимости от масштаба и степени риска. В примерах, помещенных в статье Е.Е. Яскевича⁵, прибыль инвестора достигает 46 % и зависит от типа объекта недвижимости.

Прибыль инвестора зависит от коммерческой привлекательности объекта, от условий финансирования.

Оценка прибыли предпринимателя проводилась на основании Таблиц экспертных характеристик рынка недвижимости, сформированных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки с привлечением в качестве экспертов профессиональных оценщиков⁶. Таблица 7.2. «Прибыль предпринимателя. Не активный рынок».

Таким образом, по данным рекомендациям, величина прибыли предпринимателя составляет 16 %.

Таблица 6.2

³ Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

⁴ Старовой Г. С. Основы оценки стоимости недвижимости: Учеб. пособие. – Вологда: ВоГТУ, 200. – 143 с.

⁵ Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости.

⁶ Лейфер Л.А., Стерлин А. М. Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.

№	Наименование	Восстановительная стоимость на 20.01.2016 г.	Сумма предпринимательского дохода	Восстановительная стоимость с учетом предпринимательского дохода на 20.01.2016 г.
1	Здание магазина			
	ЛитераВ	4 204 753,58	672 760,57	4 877 514,15

6.2.1.2. Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

В теории оценки выделяют один вида износа и два вида устаревания:

Физический износ – связан с физическим устареванием объекта;

Функциональное устаревание – проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;

Экономическое устаревание – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ возникает вследствие разрушения строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов.

Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Устранимый физический износ - если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ - если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Методы расчета физического износа здания:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа – использование инструкции «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Москва 1990). В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Определение физического износа здания методом срока жизни – это взаимосвязь между хронологическим возрастом и физической жизнью здания. Физический износ подразделяют как на устранимый, так и неустранимый, делят на долгоживущие и короткоживущие элементы.

Физический износ определен исходя из технического состояния объекта оценки согласно данных технического паспорта, предоставленного Заказчиком.

Для определения физического износа зданий использовалась следующая формула:

$$\Phi_{\text{физ}} = [\sum \Phi_i \times Li] / 100$$

$\Phi_{\text{физ}}$ – физический износ здания, %;

Φ_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %; Li – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Таблица 6.3

Определение физического износа административного здания на основании износа конструктивных элементов Литера АА1А2

№	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес укрупненных элементов по таблице	Поправка к уд. весу	Удельный вес конструктивного элемента	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
1	Фундамент	6	1	6	75%	4,5
2	Стены и перегородки	17	1	17	70%	11,9
3	Перекрытия	14	1	14	75%	10,5
4	Крыша	12	1	12	75%	9
5	Полы	7	1	7	98%	6,86
6	Проемы	16	1	16	80%	12,8
7	Отделочные работы	3	1	3	96%	2,88
8	Санитарно-электротехнические работы	15	1	15	95%	14,25
9	Прочие работы	10	1	10	90%	9
Итого:		100		100		81,69

Функциональное устаревание связано в основном с избыточностью площадей и несоответствием объемно-планировочных и конструктивных решений оцениваемых объектов современным стандартам и требованиям.

Функциональное устаревание отсутствует, т. к. для оценки затрат на воспроизводство использовался показатель полной стоимости замещения по УПВС соответствующий объекту оценки, включающий в себя все виды функционального устаревания если таковые имеются.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Экономическое (внешнее) устаревание связано в основном с неблагоприятным воздействием внешних по отношению к данному объекту факторов, состоянием экономики в целом и высоким уровнем инфляции.

По нашему мнению основное влияние на стоимость недвижимости оказывает экономическая ситуация в области, состояние экономики в настоящее время сложное: спад промышленного производства, нестабильность в финансовой сфере.

Для определения экономического (внешнего) устаревания оценщиком был произведен опрос специалистов в области сельскохозяйственной недвижимости – оценщиков, риэлторов. Результаты опроса сведены в таблицу ниже.

Ф.И.О. специалиста, контактные данные	Размер внешнего устаревания недвижимости сельскохозяйственного назначения, %
Шестаков Андрей Леонидович – оценщик, ИП, 8-921-232-66-22	50
Комаров Антон Владимирович – оценщик, директор ООО Консалтинговая группа «Элиант», 8-921-716-84-04	30
Макаренко Дмитрий Александрович – оценщик Консалтинговая группа «Паритет», 8-911-523-41-56	30-50
Среднее значение	40

Экономическое устаревание имущества составляет 40%.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Основная формула:

$$И_{\text{нак}} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функ}}) \times (1 - И_{\text{вн. (эк.)}})$$

где: И_{нак.} - накопленный износ;

И_{физ.} - физический износ;

И_{функ.} - функциональное устаревание;

И_{вн. (эк.)} - внешнее (экономическое) устаревание.

Таблица 6.4

Расчетная таблица определения рыночной стоимости зданий по затратному подходу

№	Наименование	Восстановительная стоимость на 15.06.2016 г. с учетом НДС	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %	Сумма износа, руб.	Рыночная стоимость на 15.06.2016 г. без учета НДС	Рыночная стоимость на 15.06.2016 г. с учетом НДС
1	Здание магазина								
	Литера В	4 877 514,15	81,69%	0,00%	40,00%	89,01%	4 341 670,45	535 843,70	632 295,57

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, составляет на дату оценки: **632 295,57** рублей с учетом НДС.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п.12 ФСО № 1, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный (рыночный) подход – это способность определения рыночной стоимости объекта недвижимости, исходя из данных о недавних сделках с недвижимостью. Он основан на прямом сравнении объекта недвижимости с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения этого подхода является принцип замещения, по которому при наличии на свободном и конкурентном рынке объектов недвижимости, сходных по своим характеристикам, рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем ему обойдется приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего такой же полезностью, качеством и назначением. Подход базируется на наличии сделок с аналогичными объектами недвижимости на открытом рынке.

Данному подходу свойственны определенные достоинства и недостатки, которые определяют область применения рыночного подхода в оценке объектов недвижимости. В качестве преимуществ можно выделить следующие: наиболее простой; статистически обоснованный; предполагает методы корректировки; позволяет проверить результаты, полученные другими подходами. Недостатки: требует активного рынка; сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов; не принимает в расчет будущие ожидания; высокие требования к информационному обеспечению.

Достоверность рыночного подхода снижается в случаях, когда: сделок было мало; после их совершения прошел длительный период времени; рынок недвижимости находится в аномальном состоянии; при высоких темпах инфляции; при резких изменениях экономических условий.

Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости может быть представлен: методом прямого сравнительного анализа продаж и методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке основных средств.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость основных средств определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

При использовании метода сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, месторасположении и условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, месторасположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов основных средств и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Валовый рентный мультипликатор - это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу. Этот метод осуществляется в три этапа:

- оценивается рыночный рентный доход от оцениваемых основных средств;
- определяется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок;

- рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

Его недостаток в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Объектом оценки в данном случае является здание магазина, расположенное в д.Чернеевское Шекснинского района.

При анализе рынка недвижимости в Вологодской области для подбора сравниваемых объектов выявлено, что в силу конфиденциальности информации установить суммы и сроки совершенных сделок по аналогичным объектам не предоставляется возможным, поэтому Оценщик использует цену предложений для анализа информации по объектам схожим по объему и назначению.

Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения (характеристики и параметры, которые с точки зрения покупателя будут обладать стоимостью, то есть факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости):

- Юридически передаваемые права
- Корректировка на площадь земельного участка
- Площадь
- Тип здания
- Вид недвижимости
- Месторасположение
- Транспортная доступность
- Состояние и уровень отделки
- Наличие отопления
- Дата предложения/продажи
- Торг

В качестве единицы сравнения (единица измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости) был выбран 1 кв.м. объекта недвижимости.

Таблица 6.5

Расчет стоимости административного здания общей площадью 175,3 кв.м. по сравнительному подходу

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации		http://realty.vologdskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/rodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_sklad_pod_torgo_10814428	https://www.avito.ru/ustyuzhna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_849_m_709501679	http://realty.vologdskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/rodau_zdanie_pod_proizvodstvo_pod_torgovlu_3758598	http://realty.vologdskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_torgovlu_6392181	https://www.avito.ru/chagoda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.2_m_780224001
Сравниваемый объект	здание	здание	здание	здание	здание	здание
Цена продажи, руб.	-	3 400 000,00	8 700 000,00	3 650 000,00	3 600 000,00	2 500 000,00
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, р.	-	3 400 000,00	8 700 000,00	3 650 000,00	3 600 000,00	2 500 000,00
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректирова	-	3 400 000,00	8 700 000,00	3 650 000,00	3 600 000,00	2 500 000,00

нная цена, р.						
Площадь земельного участка, кв.м.		580,00	1 500,00	800,00	347,00	236,72
Стоимость земельного участка, руб.		102 126,40	264 120,00	140 864,00	61 099,76	41 681,66
Скорректированная цена, р.		3 297 873,60	8 435 880,00	3 509 136,00	3 538 900,24	2 458 318,34
Площадь объекта, кв. м.	175,3	303	849	319	315,4	215,2
Цена продажи, р./кв. м.		10 884,07	9 936,25	11 000,43	11 220,36	11 423,41
Корректировка на торг		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена, р.		7 618,85	6 955,38	7 700,30	7 854,25	7 996,39
Корректировка на площадь	-	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, р.		7 618,85	7 511,81	7 700,30	7 854,25	7 996,39
Вид недвижимости		помещение	здание	здание	помещение	здание
Корректировка		0,95	1,00	1,00	0,95	1,00
Скорректированная цена, р.		7 237,91	7 511,81	7 700,30	7 461,54	7 996,39
Тип здания	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, р.	-	7 237,91	7 511,81	7 700,30	7 461,54	7 996,39
Месторасположение	Вологодская область, Вологодский район	Вологодская область, г.Харовск	Вологодская область, г.Устюжна, ул.Правая Набережная, д.15а	Вологодская область, Вологодский район, л.Огарково	Вологодская область, Вологодский район, п.Можайское	Вологодская область, п. Чагода, Сазоново, ул.Пролетарская, 37
Корректировка	-	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, р.	-	6 441,74	6 685,51	6 853,27	6 640,77	7 116,79
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, р.		6 441,74	6 685,51	6 853,27	6 640,77	7 116,79
Состояние и уровень отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена, р.	-	4 766,89	4 947,28	5 071,42	4 914,17	5 266,42
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена, р.		3 527,50	3 660,98	3 752,85	3 636,48	3 897,15

Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, р.		3 527,50	3 660,98	3 752,85	3 636,48	3 897,15
Среднее значение (рыночная стоимость), руб.		3 694,99				

Комментарии к таблицам корректировок:

1. Передаваемые права – корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В данном случае корректировка не требуется, все объекты находятся на праве собственности.

2. Условия продажи – Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – рыночные, корректировка не вводится.

3. Корректировка на земельный участок – объекты, используемые в качестве аналогов, представляют собой единые объекты недвижимости – здания с находящимися под ними земельными участками. В соответствии с Заданием на оценку, а так же тем, что права на земельный участок под оцениваемым зданием не оформлены и земельный участок не подлежит оценке, Оценщик счел необходимым провести корректировку – очистить цену аналогов от стоимости земельных участков. В тех случаях, где площадь земельного участка в едином объекте недвижимости не выделена, для расчета стоимости земельного участка Оценщик применяем коэффициент 0,1 к площади застройки объекта. Таким образом, проводится стоимостная корректировка относительно всех объектов-аналогов.

4. Корректировка на торг – Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Данная корректировка проводилась на основании таблиц экспертных характеристик рынка недвижимости, сформированных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки с привлечением в качестве экспертов профессиональных оценщиков⁷.

Значение скидки на торг на цены торгово-офисных объектов имеет расширенный диапазон от 10 до 30 %. Учитывая месторасположение и состояние здания, корректировка на торг составит максимальное значение – 30 % относительно всех объектов-аналогов, коэффициент 0,70.

5. Корректировка на площадь – общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью. Таким образом, Оценщик считает необходимым корректировать цену объектов-аналогов по данному фактору.

Для административно-бытовых объектов корректировка определена на основании Таблиц экспертных характеристик рынка недвижимости, сформированных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки⁸. Таблица 8.1.1. «Общая площадь (фактор масштаба)» для производственно-складских объектов. Корректировка в размере 8% относительно аналога №2.

⁷ Лейфер Л.А., Стерлин А. М. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014

⁸ Лейфер Л.А., Стерлин А. М. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том I. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

6. Корректировка на тип здания – корректировка на тип здания (кирпичное, железобетонное, панельное, металлическое и т.д.) не проводится, поскольку материал стен объектов-аналогов и объекта оценки - кирпич.

7. Вид недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - В результате анализа рынка выявлено, что квадратный метр помещений предлагаются к продаже дороже, нежели квадратный метр в случае продажи всего здания целиком, либо нескольких этажей сразу. Такое же соотношение применяется для расчета арендной платы за недвижимое имущество. В качестве основы для анализа было взято предлагаемое к продаже здание целиком и помещения только первого этажа, расположенное по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 74.

Объект	Стоимость 1 кв.м./руб.	Источник информации*
Помещения первого этажа	70 588,24	http://alt35.ru/katalog-nedvizhimosti.html Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива», т. 8-911-501-57-05.
Все здание	66 800,27	
Различие, помещения первого этажа/все здание	5,37 %	

* Распечатка страницы Интернета представлена в Приложении № 4

Таким образом, корректировка положительная в размере 5 % (коэффициент 0,95) проводится относительно объектов-аналогов №1,4.

8. Местоположение - в данном случае корректировка проводится относительно всех аналогов, поскольку объекты расположены в больших населенных пунктах Вологодской области, что отличается по критерию местоположения с объектом оценки. Аналоги №№1,2,5 расположены в районных центрах, аналоги №№3,4 расположены в больших населенных пунктах на трассе. Корректировка вводится на основе таблиц экспертных характеристик рынка недвижимости, сформированных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки с привлечением в качестве экспертов профессиональных оценщиков из 53 городов России (в опросе приняло участие 232 эксперта из числа квалифицированных оценщиков) Раздел 3.2 «Соотношение цен земельных участков для территории области»⁹. Корректировка относительно аналогов составляет 0,89.

9. Поправка на транспортную доступность – корректировка вводится на доступность общественным транспортом, автомобильным транспортом, близость к железнодорожным путям и на состояние соединяющих дорог. Корректировка не проводится относительно объектов, все сравниваемые объекты имеют хорошую транспортную доступность.

10. Поправка на состояние здания и уровень отделки - состояние и уровень внутренней отделки помещений и иных зданий коммерческого назначения влияет на цену недвижимости. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Отрицательная корректировка в размере 26% введена относительно всех объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии (Таблица 10.1.1 Стр.181 Сборника).¹⁰

⁹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3.Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014.

¹⁰ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014

11. Наличие коммуникаций - одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является наличие отопления. Корректировка проводится относительно всех зданий производственного назначения. Отрицательная корректировка в размере 26% введена относительно объектов №№1-5, где отопление имеется (Таблица 9.1.2. Стр.149 Сборника).¹¹

Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

9. Корректировка на дату продажи – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Корректировка на дату предложения не проводилась, поскольку аналогами являются цены предложений на дату оценки.

Таким образом, стоимость 1 кв.м. здания магазина, определенная сравнительным подходом, составляет 3 694,99 рублей.

Стоимость здания магазина, площадью 175,3 кв.м., определенная сравнительным подходом, составляет 647 731,75 рубля с учетом НДС.

¹¹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014

6.3. Доходный подход к оценке недвижимости

Подход с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получить в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход при оценке основных средств включает два метода:

- метод капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Это наиболее универсальные методы, применяемые при оценке стоимости различных видов имущества предприятия.

В практике оценки объектов недвижимости в РФ в основном используется метод капитализации доходов. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток дохода стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Основные этапы процедуры оценки при методе капитализации доходов:

- оценка потенциального валового дохода (ПВД) в течение одного года, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравниваемых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется эффективный валовый доход;
- расчет издержек по оцениваемой недвижимости. Величина издержек вычитается из эффективного валового дохода и получаем величину чистого операционного дохода;
- пересчет операционного дохода в текущую стоимость объекта методом капитализации дохода.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости в Шекснинском районе и области выявлено, что имеющихся аналогов недостаточно для применения доходного подхода в соответствии с предъявляемыми требованиями по сопоставимости характеристик. Существует разброс арендных ставок, на основании чего Оценщик делает вывод о том, что применение доходного подхода даст некорректный результат. Нет достаточного количества аналогов торгового назначения с сопоставимыми характеристиками и в том же состоянии, позволяющих сделать достоверные выводы о ставке арендной платы.

Исходя из вышесказанного, Оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и (или) продавца, прочие реалии спроса (предложения);

Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций;

Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

1. Подход по затратам заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Затратный подход наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

2. Оценка сравнением продаж использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

3. Доходный подход считается наиболее надежным подходом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выводы от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком этого подхода является зависимость от качества прогноза развития общества, негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается часть этого расчета.

На основании вышеизложенного, затратному подходу Оценщик придает наименьший вес – 20 %, так как затратный подход дает достаточно точные результаты в первые годы хронологической жизни объекта оценки. В данном случае на рынке коммерческой недвижимости выставлено на продажу значительное количество зданий, схожих по своим характеристикам с объектами оценки, поэтому Оценщик придает значение сравнительному подходу наибольший вес – 80 %.

Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Критерий качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Полнота информации	6	8	0
2	Достоверность информации	1	5	0
3	Допущения, принятые в расчетах	3	5	0

	42
--	----

4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	10	10	0
5	Способность учитывать доходность объекта	10	5	0
6	Способность прогнозирования во времени	10	7	0
Количество баллов		40	40	0
Сумма баллов		80		
Вес подхода		0,50	0,50	0,00

Таблица 6.6

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Наименование	Общая стоимость			Рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
<i>Вес подхода</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Здание магазина, назначение: нежилое, общая площадь 175,3 кв.м.	632 295,57	647 731,75	-	640 013,66
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА с НДС(округленно), руб.	640 000,00			
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА без НДС (округленно), руб.	542 400.00			

Рыночная стоимость здания магазина, площадью 175,3 кв.м, назначение - нежилое, литер-А, этажность-1, местонахождение объекта: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домининский сельсовет, д.7, по состоянию на 15.06.2016 года составляет:
640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей, с учетом НДС,
542 400,00 (Пятьсот сорок две тысячи четыреста) рублей, без учета НДС.

Эксперт - оценщик: _____ Е.С.Сергичева

Генеральный директор
 ЗАО «Вологодский центр
 правовой информатизации»,
 эксперт-оценщик _____ А.Ю. Панин

СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из его знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональным, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе и связанными с ним правами, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или третьего лица, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- Оценщиком была произведена личная инспекция объектов собственности, описанных в настоящем отчете;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными приказами минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297-299: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611. Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности. Полученные результаты признаются действительными на дату оценки:

15.06.2016 года.

- Вывод о стоимости:

***Рыночная стоимость здания магазина, площадью 175,3 кв.м, назначение - нежилое, литер-А, этажность-1, местонахождение объекта:
Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домининский сельсовет, д.7,
по состоянию на 15.06.2016 года составляет:
640 000,00 (Шестьсот сорок тысяч) рублей, с учетом НДС,
542 400,00 (Пятьсот сорок две тысячи четыреста) рублей, без учета НДС.***

Копии документов Оценщика представлены в Приложении № 1.

ИСПОЛНИТЕЛИ РАБОТ:

Генеральный директор ЗАО «Вологодский центр
правовой информатизации», эксперт-оценщик:

_____ А.Ю. Панин

Эксперт-оценщик:

_____ Е.С.Сергичева

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20 мая 2015 г. (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3).
3. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. (ФСО 7)
4. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. (ФСО 9)
5. Сборники УПВС
6. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков в действующей редакции (Опубликованы на официальном сайте РОО <http://sroroo.ru/board/1411785/>).
7. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2007. – 406 с.
8. Правила оценки физического износа ВСН 53-86(р). Госгражданстрой.
9. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденные советом министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072.
10. Григорьев В.В., Островин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М.: Дело, 1998 г.
11. Григорьев В.В., Федотова М.А. «Оценка предприятия», М., Инфра-М, 1997г.
12. «Оценка недвижимости» Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербургский государственный технический университет, СПб ГТУ - 1997 г.
13. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации, под редакцией Рудгайзера В.М. – М., Дело, 1998 г.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.

Приложение №1. Копии документов Исполнителей



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10 »

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Степанова Алексея Михайловича
(Ф.И.О. заявителя или полного наименование организации)

Саморегулируемая организация _____

Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии _____


Г.Ю. Елизарова
(подпись, фамилия)

 **19 июля 2010 г.**
(дата)



ПОЛИС №S791R/776/0001016

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № S791R/776/0001016 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Закрытое акционерное общество «Вологодский центр правовой информатизации»**
Юридический адрес: 160004, г. Вологда, Проспект Победы, 44-4

ИНН: 3525153316

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100000000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

с 00 часов 00 минут «17» мая 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «16» мая 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение периода страхования.

СТРАХОВЩИК

ОАО «АльфаСтрахование»
 Вологодский филиал

(А.В. Залесный)

Доверенность №2323/16 от 28.03.2016 года

СТРАХОВАТЕЛЬ

Закрытое акционерное общество «Вологодский центр правовой информатизации»

(А.Ю. Панин)

Место и дата выдачи полиса:
 город Вологда.
 «04» мая 2016 года.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Панина Андрея Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Панин Андрей Юрьевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001827

« 11 » декабря 2007г.

Дата выдачи « 13 » декабря 2013г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Панин Андрей Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1901 № 410745, выдан 19.02.2002г.

УВД г. Вологды

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» декабря 2007г., регистрационный № 001827

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «13» декабря 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015931 *



ПОЛИС №S791R/776/00009/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика №S791R/776/00009/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Панин Андрей Юрьевич

Адрес регистрации: Вологодский район, Лесковское поселение, д. Новое, д. 57.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Страховая премия: 10 830,00 (Десять тысяч восемьсот тридцать) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «12» июля 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут «11» июля 2016 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и не позднее 3-х лет (срока исковой давности) с даты его окончания.

СТРАХОВЩИК
ОАО «АльфаСтрахование»
Вологодский филиал



(А.В. Залесный)

СТРАХОВАТЕЛЬ
Оценщик Панин Андрей Юрьевич

(А.Ю. Панин)

Место и дата выдачи полиса:
город Вологда «30» июня 2015 года.



ПОЛИС №S791R/776/00016/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика №S791R/776/00016/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Панин Андрей Юрьевич

Адрес регистрации: Вологодский район, Лесковское поселение, д. Новое, д. 57.

Объект страхования:

- не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000,00 (Тридцать миллионов) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «12» июля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «11» июля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК

ОАО «АльфаСтрахование»
Вологодский филиал

(А.В. Залесный)
На основании доверенности №2323/16
от «26» марта 2016 года

СТРАХОВАТЕЛЬ

Оценщик
Панин Андрей Юрьевич

(А.Ю. Панин)

Место и дата выдачи полиса:
город Вологда.
«08» июля 2016 года.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 475



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 899337

Настоящий диплом выдан

Андрею Горьеву

в том, что он (а) с № апреля 05 г. по 24 декабря 05
прошел (а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБУ Валодск
институт переподготовки и повышения
квалификации кадров ФНГ
по программе: Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Андрея*

Андрея Горьева

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город *Владивосток* 2005



МРО, Владивосток, 13.06.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Танину
Андрею Юрьевичу*

в том, что он(а) с *24* октября по *14* ноября 2008 г.

повысил(а) свою квалификацию в *ФГУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров* по *программе: Оценка соответствия требованиям дополнительного профессионального образования*

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме *104 часа*

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Профессиональное обучение</i>	<i>12</i>	<i>хорошо</i>
<i>Экономика, бухгалтерский учет, статистика, основы права</i>	<i>46</i>	<i>хорошо</i>
<i>Психология, основы менеджмента, основы маркетинга</i>	<i>14</i>	<i>хорошо</i>
<i>Основы менеджмента</i>	<i>10</i>	<i>хорошо</i>
<i>Основы бухгалтерского учета</i>	<i>10</i>	<i>хорошо</i>
<i>Основы статистики</i>	<i>12</i>	<i>хорошо</i>

Прошел(а) стажировку в (на)

(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему

(наименование учреждения)

(наименование темы)

М.П.

Ректор (инспектор)

Секретарь

Город *Вологда* год *2008*Регистрационный номер *1289*

М.П. Голосов, Е.М.

П государственное частное образовательное
учреждение дополнительного профессионального образования
"Институт переподготовки и повышения квалификации"

СВИДЕТЕЛЬСТВО о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Мамину
Ольгиде Александровне
в том, что она с 14 апреля по 17 апреля 2012 г.
повышала(а) свою квалификацию в Государственном частном образова-
тельном учреждении дополнительного профессионального образования
"Институт переподготовки и повышения квалификации"
по программе Профессиональная переподготовка в профессиональную область
информационные технологии
в объеме 72 часов (в соответствии с учебным планом)

За время обучения сдел(а) зметы и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Математика	72	
Информационные технологии	8	
Исследования	4	диплом

Прошел(а) стажировку в (на)

(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему:

(наименование темы)

М.П.

Секретарь

Генеральный директор

Город Владивосток год 2012

Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 247



Удостоверение
является документом
о повышении квалификации

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Паничу
Андрею Юрьевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 02 октября 2015 г. по 30 октября 2015 г.
прошел(а) обучение в Негосударственном частном образовательном
учреждении дополнительного профессионального образования
«Институт переподготовки и повышения квалификации»

по программе повышения квалификации: «Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование проблемы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

Генеральный директор



А.П. Жукова

М.П.

Регистрационный № 2451 от « 30 » октября 2015 года.

г. Вологда



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Сергичевой Елены Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сергичева Елена Сергеевна является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003283

« 28 » января 2008г.

Дата выдачи « 31 » января 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сергичева Елена Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1904 № 182824, выдан 12.04.2004г.

УВД г. Вологды Вологодской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » января 2008г., регистрационный № 003283

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 30 » января 2014 года.

Президент



С.А. Табакова

0016604 **



ПОЛИС №S791R/776/00002/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика №S791R/776/00002/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Сергичева Елена Сергеевна

Адрес регистрации: г. Вологда, ул. Вологодская, д. 8А, кв. 110

Объект страхования:

- не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000,00 (Тридцать миллионов) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «27» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК

ОАО «АльфаСтрахование»
Вологодский филиал

(Т.В. Чурилова)

На основании доверенности № 9228/14 от «25» ноября 2014 года

СТРАХОВАТЕЛЬ

Оценщик
Сергичева Елена Сергеевна

(Е.С. Сергичева)

Место и дата выдачи полиса:
город Вологда.
«22» января 2016 года.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 778869

Настоящий диплом выдан

Выше *Сергеевой*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10" октября 2007 по "04 ноября 2007"

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Всероссийском*
государственном техническом
образовательном центре
(наименование образовательного учреждения (подразделения, филиала, иного территориального образования))по *программе "Сфера услуг"*
предприниматель (бизнес)
(наименование специальности, профессии, иного квалификационного требования)Государственная аттестационная комиссия решением от "04 ноября 2007"
удостоверяет право (соответствие квалификации)
(наименование, имя, отчество)*Сергеевой Е. С.*на ведение профессиональной деятельности в сфере *услуги*
*статистики предприятий (бизнес)*Город *Владивосток*
М. П. *Сергеевой Е. С.*
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) *Сергеевой Е. С.*
100 2007

Мин. Гос. 1986.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовкеДиплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 447



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Евгению Сергеевичу Сергееву
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 25.09.2011 по 28.10.2011 в ФГБОУ ВПО "Вятский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (образовательного заведения) высшего профессионального образования)

по программе "Финансовый менеджмент" (наименование программы, учебного курса, профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Введение в дисциплину	42	
Экономика по выбору	32	
Мировые корпорации	4	отлично
Экзамен		

Проект(а) сданы(а) в (на) ИП (наименование предприятия)

выполнен(а) ИП (наименование ИП)



Директор (директор)

Секретарь

Город Владимир год 2011

МФЕ-Госстандарт 11000



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1006



Удостоверение
является документом
о повышении квалификации

Регистрационный № 1315 от « 10 » апреля 2014 года.

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано

Елене Сергеевне Сергичевой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с « 11 » марта 2014 г. по « 10 » апреля 2014 г.

прошел(а) обучение в Негосударственном частном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации»

по программе повышения квалификации:
**«Оценка
споймистости предприятия (бизнеса)»**

(наименование проблемы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме

108 часов
(количество часов)

Генеральный директор

А. П. Жукова

А.П. Жукова



Приложение № 2
(Копии документов, предоставленных Заказчиком)



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Вологодской области

Дата выдачи:

"19" ноября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества от 23.10.2012 №121023/1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Альянс", ИНН: 3525279693, ОГРН: 1123525008200, дата гос.регистрации: 11.05.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России № 11 по Вологодской области, КПП: 352501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Вологда, ул.Воркутинская, д.14б, кв.51

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование - здание магазина; площадь 175,3 кв.м. Назначение - нежилое, литер - А, этажность - 1., адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, Шекснинский рн., деревня Чернеево, Домшинский сельсовет, дом 7

Кадастровый (или условный) номер: 35:23:0:0:4756н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 35-35-14/006/2012-096

Регистратор

Глебова О.В.

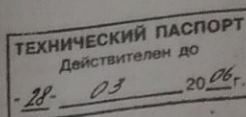


(подпись)

35-АБ № 299422

Вологодское

участок технической инвентаризации



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание массарен
(назначение нежилого строения)

айон механический
ород (пос.) с/е Домнинский
лица с/е Чернеево, № 7

квартал №

инвентарный №

4456

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ
РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение магазин

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

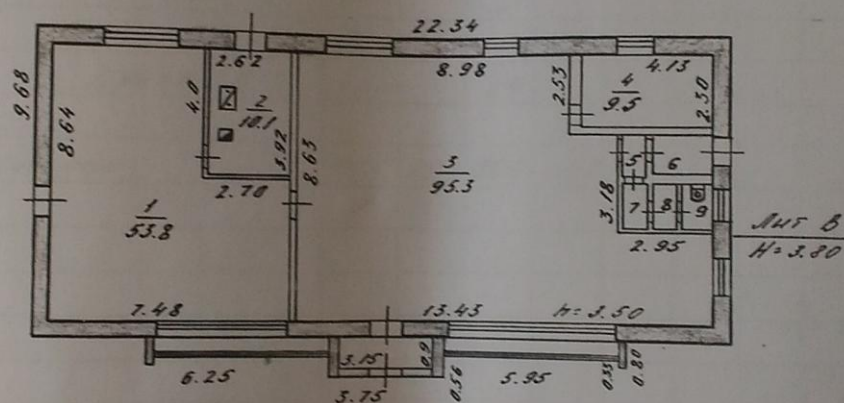
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

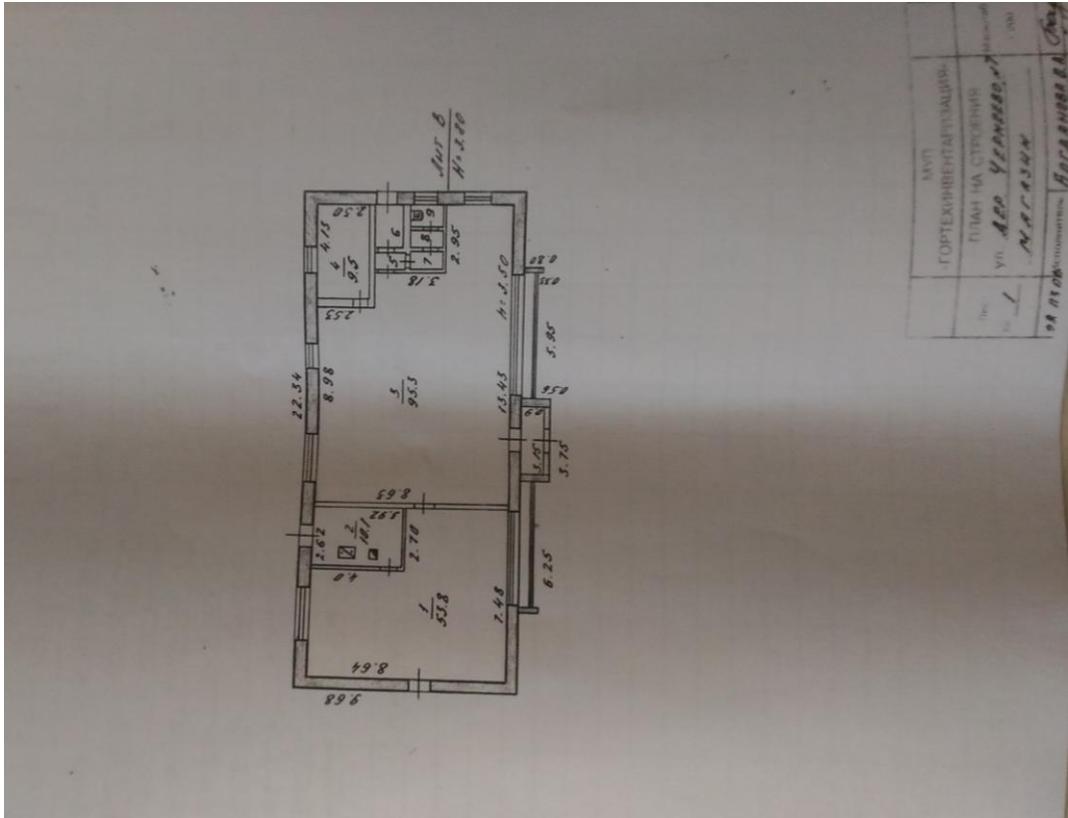
Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Удельный вес	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес	Поправки
		по таблице				по таблице				по таблице	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X

[illegible]

[illegible]



МУП «ГОРТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»		
ПЛАН НА СТРОЕНИЯ		
Лист № 1	УЛ. АЕР ЧЕРНЕВОН	Масштаб 1:200
МАГАЗИН		
22.15.00	Исполнитель: БОГДАНОВА В.А.	Проверка: [Signature]



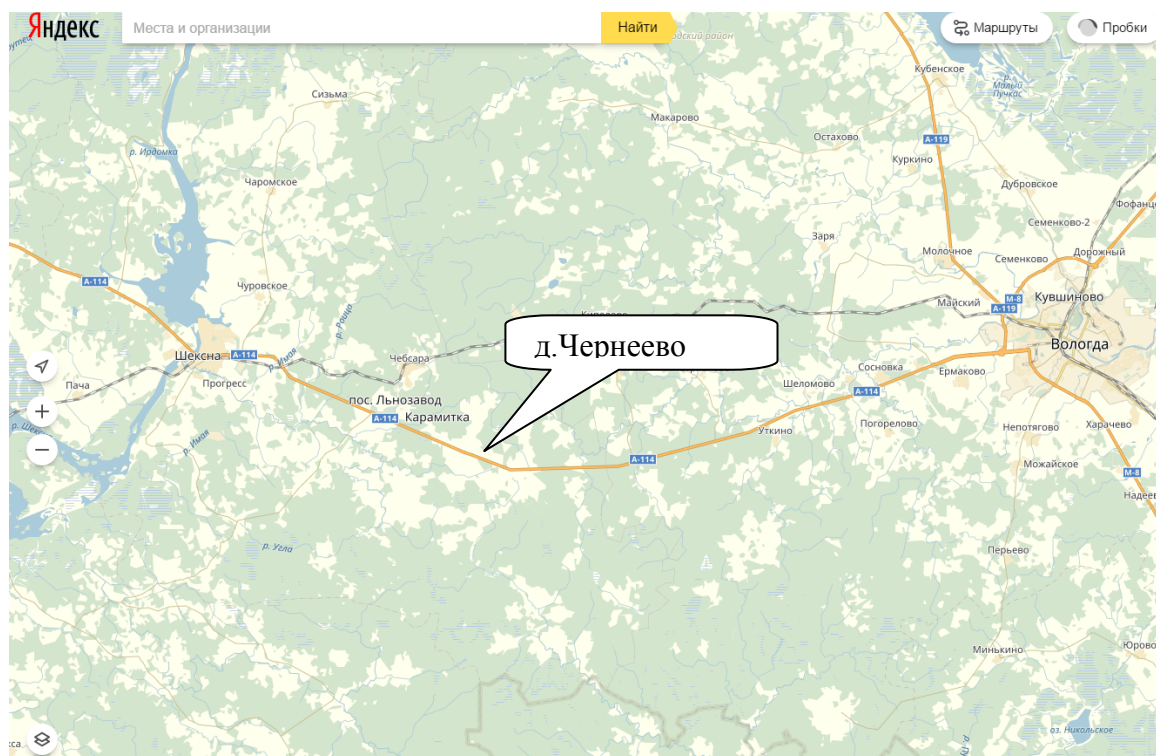
МВУ
ГОРТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
ПЛАН НА СТРОЕНИЕ
№ 1
АР. ЧЕРКЕСОВО
НА ПОДПОЛЗОВАНИЕ
ВЪВЕДЕНА ВЪВЕДЕНА

Экспликация
Этажному плану здания, расположенного в *д. Черкесово*
№ *4* *магазин*

Номер по плану здания	Назначение частей помещений	Формула подсчета помещений	Общая площадь	В т.ч. площадь				Высота помещения по в.н. обмеру	Самовольно перестроен. Площадь	Примечания
				ТОРГОВАЯ	СКЛАДСКАЯ	вспомог.	вспомог.			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	склад	$7.48 \times 8.64 - 2.70 \times 4.0$	53.8					3.50		
2	котельная	$2.62 \times 3.92 - 0.55 \times 0.32$	10.1			10.1				
3	торговая зал	$8.63 \times 13.43 - 4.45 \times 2.53 - 3.18 \times 2.95$	95.3	95.3						
4	подсобное	4.13×2.30	9.5		9.5					
5	тамбур	1.35×0.73	1.0		1.0					
6	тамбур	1.90×1.20	2.3		2.3					
7	тамбур	1.40×0.82	1.1		1.1					
8	тамбур	1.42×0.72	1.0		1.0					
9	ниша	1.44×0.94	1.4		1.4					
		Итого:	175.5	95.3	26.4	53.8				

Приложение № 3

(Местоположение оцениваемых объектов на карте,
акт осмотра, фотографии оцениваемых объектов)



Акт осмотра

Дата и время (период) проведения осмотра: 15 июня 2016 года

Оценщик, производивший осмотр: Панин А.Ю.

Сведения об иных привлеченных Оценщиком специалистами: не привлекались

Основание проведения оценки: Договор № 152 от 29.12.2015 года

Наименование и место нахождения объектов оценки:

Недвижимое имущество по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, д. Чернеево, Домшинский сельсовет, д.7.

Сведения о проводимых действиях при осмотре: фотофиксация, визуальный осмотр.

Здание магазина

Назначение	Здание магазина	
Текущее использование помещений	Не используется	
Год постройки	1970	
Группа капитальности	1	
Число этажей	III	
Общая площадь, кв.м.	175,3	
Застроенная площадь, кв.м.	226,1	
Высота, м.	3,8	
Объём, куб.м.	822	
Литера В		
Конструктивные	Материал,	Состояние
Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины в швах между блоками
Стены и перегородки	Кирпичные	Следы сырости на поверхности, трещины,
Перекрытия	Железобетонные плиты, утеплитель	Трещины в швах плит
Крыша	Шиферная по деревянным	Повреждения верхнего слоя, трещины
Полы	Дощатые, плитка	Сколы, стертость в ходовых местах, повреждение лаги, частичное отслоение
Проемы	Дверные простые, оконные – двустворные переплеты	Полотна расшатаны, осели, дверные коробки перекошены, переплеты разошлись, трещины
Отделка	отсутствует	Состояние неудовлетворительное
Санитарно-электротехнические работы	Отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, вентиляция	Отопление отключено, ржавчина труб водопровода, нарушена эластичность проводки
Прочие работы	Тамбур	Сколы, выбоины, стертость поверхности ступеней

Существенные обстоятельства осмотра: не выявлены

Оценщик: _____ (Панин А.Ю.)

























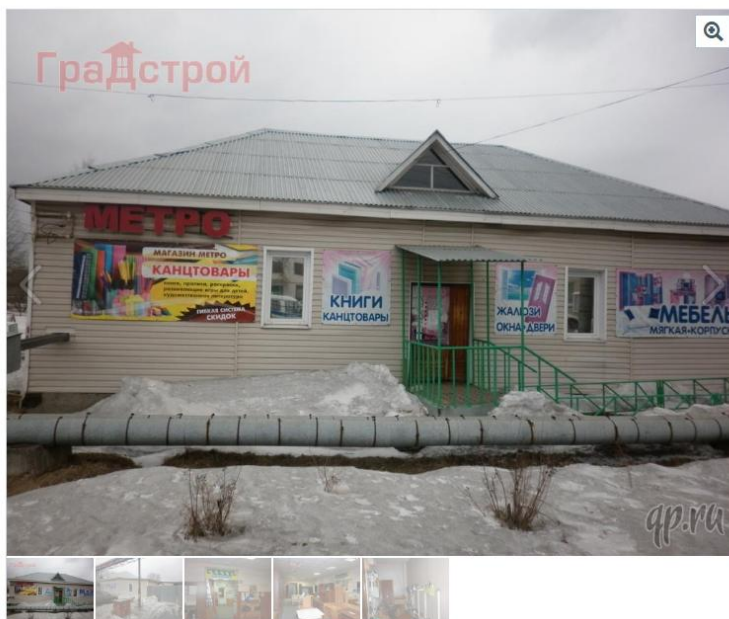
Приложение № 4

(Источники информации: распечатки страниц Интернета, газет)

Продаю помещение под офис, под склад, под торговлю в Харовске

3 400 000 рублей

91



000 «ИСК» Градстрой
Ольга
89217162015
702015
on.petrova@gradstroy3

Рассказать друзьям

Регион Вологодская область / Харовский район / Харовск

Объект помещение

Регион Вологодская область / Харовский район / Харовск

Объект помещение

Назначение под офис, под склад, под торговлю

Номер дома 1

Этажность 1

Площадь 303 кв. м

Дополнительная информация Помещение под магазин с земельным участком 580м2 в центре горда с хорошим трафиком. Есть зона выгрузки, электричество, теплоснабжение, интернет, сигнализация. Торг обсуждается при личной встрече с собственником. Ещё больше предложений на сайте <http://gradstroy35.ru>

http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_ofis_pod_sklad_pod_torgo_10814428

вас | tender-team.ru | Адрес и телефон | товар 120% | франшиза-1000копготок.рф

Все объявления в Устюжне / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения | Назад | Следующее →

Помещение свободного назначения, 849 м²

Размещено 18 мая в 11:04. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1153, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

Начать поиск



Цена **8 700 000 руб.**

Агентство **Алла**
на Avito с ноября 2012

8 921 251-62-00 [Написать сообщение](#)

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

Город Вологодская область, Устюжна

Адрес Правая Набережная, 15а

Продам помещение свободного назначения 849 м²

Здание со складами в центре города Устюжна на берегу реки Мологи, первый этаж 371 кв.м, второй 351 кв.м.

https://www.avito.ru/ustyuzhna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_849_m_709501679

Вологодская область

Поиск по объявлениям на сайте

Все разделы

Подать объявление

Купить - Огарково > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Продажа здание под производство, под торговлю

На предыдущую страницу

Продаю здание под производство, под торговлю - п. Огарково

3 650 000 рублей

17.05.2016

Николай
+7 (951) 742-28-29
Написать сообщение

Огарково

Рассказать друзьям

Яндекс Директ

Все торги регионов РФ и СНГ!
Торги с 6500 площадок: текущие, архив, аналитика. Попробуйте бесплатно!
tenderseldon.ru

Пансионат «Мюссера»
Абхазия. Проживание с 3-раз. питанием от 1150 руб/чел/сут.
myusser.com.ru

ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

ПОД ОФИС

Регион: Вологодская область / Вологодский район / п. Огарково

Объект: здание

Назначение: под производство, под торговлю

Улица: Огарково

Номер дома: 63

Этаж: 1

Площадь: 319 кв. м

Дополнительно: канализация, отдельный вход, отопление, санузел

Торг: да

Дополнительная информация: кирпичное здание бывшего универмага. Съезд с дороги, рядом вся инфраструктура. Возможно переделать в жилое помещение. Земельный участок 8 с (с возможностью присоединения дополнительно земли). Перед зданием можно ставить транспорт. В здании основное помещение площадью 208 кв. м и девять дополнительных помещений площадью от 9 до 22 кв. м. Коммуникации центральные. Отлично подойдёт для магазина, автосервиса, производства и др.

В избранное Печать Пожаловаться В черный список

Похожие объявления в Вологодской области Ранее просматривенные объявления

Наверх

http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_proizvodstvo_pod_torgovlu_3758598

Вологодская область
продаю помещение под торговлю - п. Можайское
3 600 000 рублей

25.05.2016

Контакты
Надежда
+7 (921) 231-76-57
9212317657@yandex.ru
Написать сообщение

Климатическая техника
Кондиционеры
от 19 900 р за 24 ч!
Кондиционер за 24 ч! Выгодная цена! Популярные модели в наличии! Гарантия! сервис-климата рф

ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

под офис

Регион: Вологодская область / Вологодский район / п. Можайское
Объект: помещение
Назначение: под торговлю

Вологодская область
продаю помещение под торговлю - п. Можайское
3 600 000 рублей

25.05.2016

Контакты
Надежда
+7 (921) 231-76-57
9212317657@yandex.ru
Написать сообщение

Климатическая техника
Кондиционеры
от 19 900 р за 24 ч!
Кондиционер за 24 ч! Выгодная цена! Популярные модели в наличии! Гарантия! сервис-климата рф

ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

под торговлю

Регион: Вологодская область / Вологодский район / п. Можайское
Объект: помещение
Назначение: под торговлю
Площадь: 315,4 кв. м
Дополнительно: канализация, отопление, санузел
Дополнительная информация: помещение магазина в торговом центре

★ В избранное Печать Пожаловаться В черный список

Ранее просмотренные объявления

http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/kommercheskaja/prodau_pomeschenie_pod_torgovlu_6392181

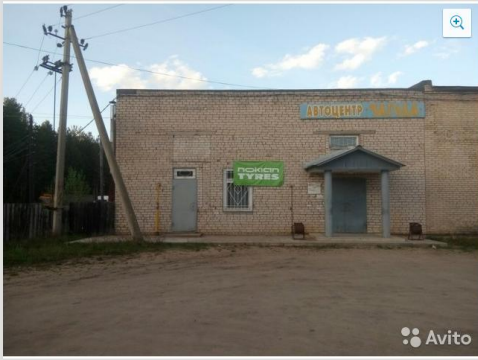
Итоговые оценки - x Mail.Ru: почта, поиск - x GISMETEО.RU: Погода - x (53) Входящие - vcs - x GISMETEО.RU: Погода - x Новая вкладка - x Торговое помеще - x

← → https://www.avito.ru/chagoda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.2_m_780224001

Все объявления в Чагоде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Торговое помещение, 215.2 м²

Размещено 13 мая в 22:54 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 147, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премии-размещение **ВСЕГДА**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

1 Применить пакет услуг **NOW**

Хотите, чтобы миллионы человек из России узнали об этом прямо сейчас?

[Узнать больше](#)

Цена **Не указана**

Агентство **Алексей**
на Avito с июля 2014

8 921 235-56-65 [✉ Написать сообщение](#)

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

Город Вологодская область, Чагода

Адрес [Пролетарская, 37](#)

Продам торговое помещение 215.2 м²

Торговое помещение в кирпичном здании площадью 215 кв.метров под магазин, склад.Газовая котельная.

https://www.avito.ru/chagoda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.2_m_780224001