Общество с ограниченной ответственностью
"Оценочная Компания Волга"

О Т Ч Е Т № 1/15-08
об оценке имущества
ИП Завьялова Анатолия Ивановича

Объекты оценки:	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000; специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г.; право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м., расположенных по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.
Адрес объектов:	400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28
Дата составления отчета:	07 сентября 2015 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ИП Завьялова Анатолия Ивановича Панкова Галина Николаевна

г. Волгоград 2015

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1 Сведения о собственнике объектов оценки	9
3.2 Сведения о заказчике	9
3.3 Сведения об Оценщике	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
7.1 Объем и этапы исследования	14
7.2 Объем проведенных исследований для получения результата оценки	15
7.3 Источники информации	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8.1 Идентификация объектов оценки, количественные и качественные характеристики	16
8.2 Иллюстрации объектов оценки	24
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
10.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	31
10.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта	31
10.2 Информация о спросе и предложении на рынке недвижимого имущества	40
10.3 Обзор автомобильного рынка России 2015 г.	45
10.3.1 Обзор авторынка Волгограда.	50
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	51
11.1 Методология оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, описание подходов к оценке	51
11.1.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	53
11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного	54
11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой.	54
11.2 Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка	55
11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке	55
11.2.2 Расчет стоимости права аренды земельного участка	58
11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом	66
11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода и обоснование выбора конкретного метода для определения стоимости объектов оценки	66
11.3.2 Расчет стоимости замещения зданий и сооружений	73
11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	78
11.4.1 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения сравнительного подхода	78
11.4.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	81
11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом	85
11.6 Согласование результатов оценки недвижимого имущества	86
12. ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА	88
12.1 Теоретические основы оценки транспортных средств	88
12.2 Определение стоимости транспортного средства доходным подходом	89
12.3. Определение стоимости транспортного средства затратным подходом	90
12.3.1 Теоретические основы определения стоимости транспортных средств затратным подходом, определение величины накопленного износа	90
12.3.2 Расчет стоимости транспортного средства	99
12.4 Определение стоимости транспортного средства сравнительным подходом	100

12.4.1 Теоретические основы определения стоимости транспортных средств сравнительным подходом	100
12.4.2 Определение стоимости транспортного средства сравнительным подходом	101
12.5 Согласование стоимости транспортного средства	103
13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	104
14. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	106
ПРИЛОЖЕНИЯ	110

07 сентября 2015 г.

Конкурсному управляющему
ИП Завьялова А. И.
Панковой Г.Н.

Уважаемая Галина Николаевна!

В соответствии с договором №1/15-08 от 11 августа 2015 года на оказание услуг по оценке имущества, общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания Волга" в лице Оценщика Романова А.А. произвело оценку принадлежащего ИП Завьялову Анатолию Ивановичу, имущества в составе: жилого дома, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000; специализированного пассажирского ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г; права аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м., расположенных по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости имущества. Оценка проведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по состоянию на 07 сентября 2015 г.

В рамках Отчета не производилась аудиторская или иная проверка используемой информации. Результаты анализа, проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

№	Наименование	Рыночная стоимость, округленная, руб.
1	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000, с учетом участка под домом.	**5 267 900**
2	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	**311 350**
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.	**603 500**

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в Отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас услугу.

С уважением, директор общества
с ограниченной ответственностью
“Оценочная Компания Волга” А.А. Романов

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000.
	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г
	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.
Адрес объекта оценки	400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1.2.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Величина стоимости объектов оценки, полученная при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости, округленно руб.	
Результат оценки, полученный затратным подходом, руб.	
Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000, с учетом участка под домом.	**5 267 900**
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г.	**323 900**
Результат оценки, полученный сравнительным подходом, руб.	
Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой	**5 109 000**

23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000.	
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	**298 800**
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.	**603 500**
Результат оценки, полученный доходным подходом	**Не применялся (мотивированный отказ)**

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки.

Таблица 1.3.1 Итоговая величина стоимости объектов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000.	**5 267 900**
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	**311 350**
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.	**603 500**
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого недвижимого имущества	**4 741 110 - 5 794 690**

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

Таблица 2.1 Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор №1/15-08 от 11 августа 2015 года.
Заказчик	Конкурсный управляющий ИП Завьялова А.И. (ИНН 344805520691, ОГРНИП 304346117300152) Панкова Галина Николаевна.
Собственник объектов оценки	ИП Завьялов А.И., (ИНН 344805520691, ОГРНИП 304346117300152) дата присвоения 21.06.2004 года, 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.
Объекты оценки	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации

	права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000. Согласно технического паспорта жилой дом состоит из следующих основных частей: литера А (дом), площадью 112,1 кв.м., литера А1 (подвал), площадью 121,3 кв.м. Качественные и количественные характеристики отражены в из техническом паспорте объекта (см. приложение).
	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г
	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.
Местоположение объектов оценки	400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000 - право собственности.
	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г - право собственности.
	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м. - право аренды.
Ограничения (обременение) права на объекты оценки	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 489443, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службой 23.07.2007 г., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000012197:000 - договор залога АКБ "МБРР" (ОАО) (ипотека) №17-018/11-31 от 26 декабря 2011 г.
	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м. - договор залога АКБ "МБРР" (ОАО) (ипотека) №17-018/11-31 от 26 декабря 2011 г.
	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г –

	договор залога с АКБ "Московский банк реконструкции и развития" (в настоящее время АО “МТС-Банк”) по договору № 17- 009/11-31 от 16.09.2011 г., переуступка прав ЗАО «Инвест-Связь-Холдинг» по договору об уступке права требования № 03/2014-11/ИСХ от 06.05.2014.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	ИП Завьялов А.И. признан несостоятельным (банкротом), имущество принадлежащие ИП Завьялову А.И. включено в конкурсную массу, согласно решения арбитражного суда по делу № А12-36729/2014 от 06.03.2015 г., при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки, для использования в качестве начальной продажной стоимости в ходе торгов по реализации данного имущества в рамках процедуры банкротства ИП Завьялова А.И.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Использование величины рыночной стоимости объектов оценки при продаже имущества
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки только в указанных целях, по состоянию на указанную дату и в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость, в соответствии с определением, установленным ст.3 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. Выбор вида стоимости осуществлен на основании предполагаемого использования результатов оценки
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Дата оценки	07 сентября 2015 года
Дата сбора информации	12 августа 2015 года - 25 августа 2015 года
Дата составления отчета	03 сентября - 07 сентября 2015 года

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И О ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике и Собственнике Объектов оценки (физическое лицо) представлены в табличной форме.

3.1.Сведения о собственнике объектов оценки.

Таблица 3.1.1 Сведения о собственнике объектов оценки

Полное наименование:	ИП Завьялов Анатолий Иванович
Местонахождение:	400054, г. Волгоград, ул. Ейская д. 20
ИНН:	344805520691
ОГРНИП:	304346117300152 дата присвоения 21.06.2004 г.

3.2. Сведения о заказчике.

Таблица 3.2.1 Сведения о заказчике объектов оценки

Полное наименование:	Конкурсный управляющий ИП Завьялова А.И. (ИНН 344805520691, ОГРНИП 304346117300152) Панкова Галина Николаевна.
Почтовый адрес:	400075, г. Волгоград, п/о75, а/я 3813
ИНН:	344600537133

3.3. Сведения об Оценщике.

Таблица 3.3.1 Сведения об Оценщике

Оценщик (полное наименование):	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания Волга"
Оценщик (сокращенное наименование):	ООО "ОК Волга"
Юридический адрес	400048, г. Волгоград, пр-кт им маршала Г.К. Жукова, 106
Телефон:	8-937-091-11-11
ИНН организации	3443925360
ОГРН:	1133443031391, дата присвоения 15 ноября 2013 года
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности организации при осуществлении оценочной деятельности:	Договор страхования с ОСАО “ИНГОССТРАХ” №594-78124-377704/15, срок действия с 28 мая 2015 года по 27 мая 2016 года, выдан 28 мая 2015 года, страховая сумма 5 000 000 рублей.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Сотрудники ООО "ОК Волга" являются членами саморегулируемых организаций оценщиков: Романов А.А. - НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер.,

	д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1063, выдано 24.07.2013 г.; Строгов И.Е. НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве №1403

Таблица 3.3.2 Сведения об исполнителе

Фамилия, имя, отчество Оценщика-исполнителя:	Романов Александр Александрович
ИНН:	344702830250
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности оценщика-исполнителя:	Прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса» – диплом оценщика ПП-I №932917, выдан 01 июня 2013 г; Стаж работы в оценочной деятельности 2-й год
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика-исполнителя:	НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1063, выдано 24.07.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика-исполнителя:	Деятельность оценщика Романова А.А. застрахована в ООО "Центральное страховое общество" (ООО ―ЦСО), страховой полис №77700 ОО-000119/14/1036, срок действия с 15.07.2014 года по 14.07.2017 г. Застрахованы имущественные интересы Оценщика, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный третьим лицам в связи с осуществлением деятельности в качестве оценщика, страховая сумма 300 000 рублей.

4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объектов оценки.

- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Права на оцениваемые объекты считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

- Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

- При определении рыночной стоимости Объектов оценки, отраженной в данном отчете, Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на Объект оценки отсутствуют. В отношении ИП Завьялова А.И. решением Арбитражного суда Волгоградской области от 06.03.2015 года по делу № А12-36729/2014 открыто конкурсное производство, согласно ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

- При оценке объектов в рамках сравнительного и затратного подходов могут быть использованы различные методики определения износа, согласно которым одна и та же величина износа в процентном соотношении может означать отличные друг от друга в разных методиках оценки состояния. Так как количество оценочных состояний в разных методиках может отличаться. На расчетах указанное допущение не отражается ввиду того, что величина износа в процентном выражении при использовании любой из методик остается постоянной.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В работе используются следующие определения терминов, иное толкование которых в рамках данного Отчета невозможно.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендатор - физическое или юридическое лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование не принадлежащие ему средства производства с целью получения дохода.

Арендная плата - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.

Арендодатель - лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов фундаменты, стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. *Физический износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. *Моральный (функциональный) износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. *Внешний износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Имущество - материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

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.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Метод оценки стоимости - способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К *недвижимым вещам* относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект оценки - материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Подходы к оценке:

1. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
2. сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
3. доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать имущество в залог;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Улучшения - это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- ФСО-1 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
- ФСО-2 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
- ФСО-3 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»»
- ФСО-7 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»»
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС»протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС»протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

7.1.Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости объектов включала в себя следующие этапы:

а) Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:

- Осмотр объектов оценки;
- Сбор и обработка данных, относящихся к объектам оценки и их анализ:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки;

- информации, устанавливающей качественные характеристики объектов оценки, а также другой информации, связанной с объектами оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки.

- Определение и анализ рынка

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов оценки были использованы затратный и сравнительный подходы, являющиеся стандартными, принятыми ФСО и в международной практике.

г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки. Определение итоговой стоимости объектов оценки на основании проведенных расчетов. Проверка полученного результата

д) Составление отчета об оценке.

7.2 Объем проведенных исследований для получения результата оценки

Для получения итогового результата оценки, Оценщиком были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

На этапе определения и анализа рынка Оценщик:

- изучил состав (объем и структуру) рынка, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым правам;
- провел анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на рынке;
- выявил интервалы и средние цены для различных сегментов рынка.

Анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по теме, опубликованных в специализированных газетах, журналах, всемирной сети Internet и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии рынка, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

В рамках проведения работ по определению стоимости объектов оценки Оценщиком были проведены необходимые дополнительные исследования:

- поиск и анализ правовой (правовой режим), количественной, качественной, технической и рыночной информации (цен продажи/предложения), касающейся объектов, аналогичных оцениваемым объектам.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах отчета.

7.3. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения оценки осуществлялась по разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные при оценке, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация от информационных агентств; информация о ситуации на рынке, предоставляемая различными субъектами рынка;
- внутренняя информация – информация непосредственно от заказчика.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и периодические материалы, данные периодической печати.

Информация, полученная от заказчика:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №489443, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 23.07.2007 г., на здание жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер 012197, кадастровый (или условный номер) 34:04:000000:012197:000;
2. Кадастровый план земельного участка, площадью 506 кв.м. от 05.12.2002 г. за № 5-13-8-546/2002, кадастровый номер согласно данного документа 34:34:080079:0011;
3. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 233,34 кв. м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград ул. Корпусная д. 28, составленный МУП "Красноармейское районное БТИ" от 18.05.2007 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 012179;
4. Свидетельство о регистрации ТС, серия 34 ТР № 201934, выданное ГИБДД РЭО №1 УВД по городу Волгограду 02.04.2010;
5. Решение арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-36729/2014 от 06.03.2015;
6. Договор аренды земельного участка, площадью 506 кв.м., от 13.12.2011 г. за № 8/195

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Техническое освидетельствование объектов оценки производилось методом визуального осмотра. Данные технического освидетельствования приведены далее и основываются на результатах обследования объектов Оценщиком, а также информации Заказчика.

8.1. Идентификация объектов оценки, количественные и качественные характеристики.

Объектами оценки является имущество ИП Завьялова А.И., в составе: жилого дома, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000; специализированного пассажирского ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г; права аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м., расположенного по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.

Схемы и снимки со спутника расположения объектов представлены далее:

Рис. 8.1.1 Местоположение объектов оценки на карте г. Волгограда, располагающихся по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28

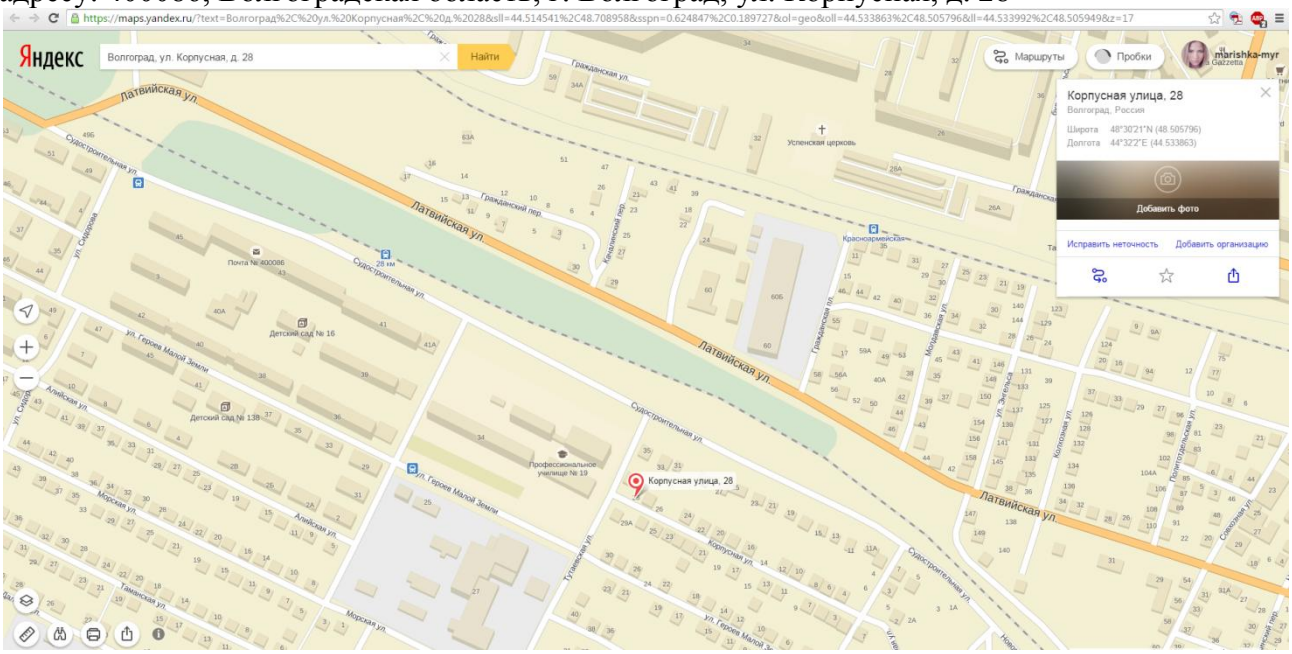


Рис. 8.1.2 Фото объектов оценки со спутника, располагающихся по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28

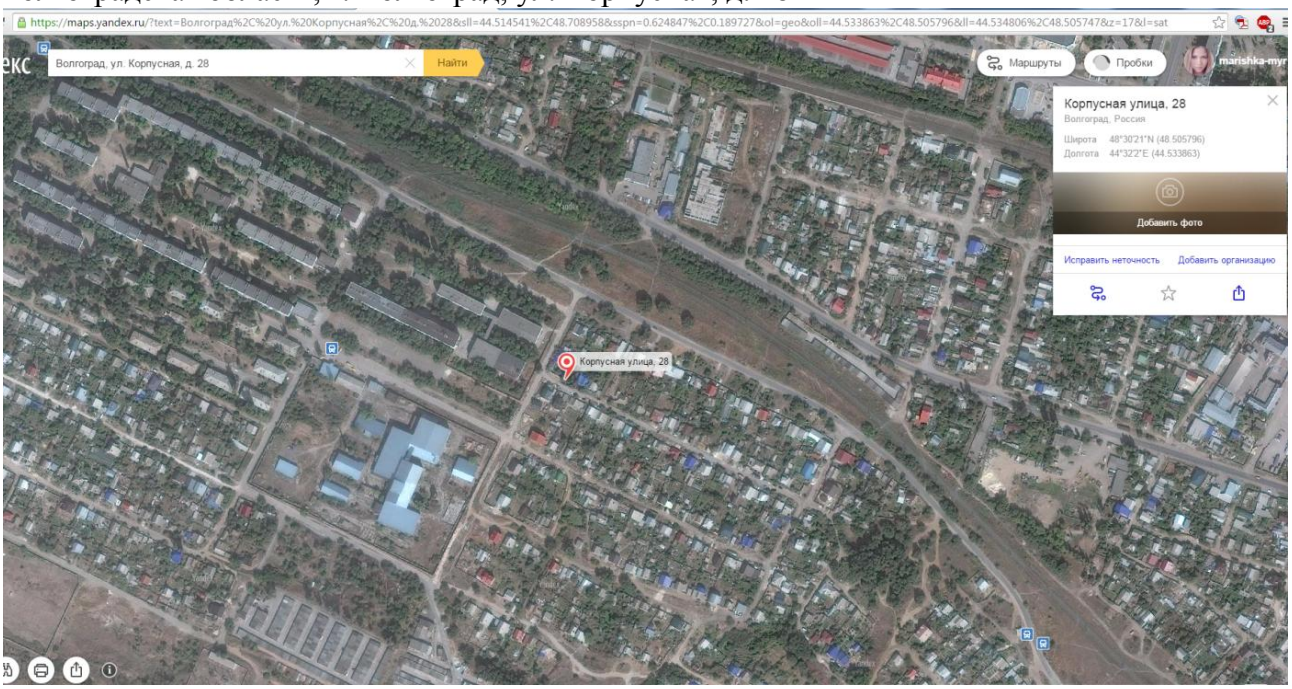


Рис. 8.1.3 Фото объектов оценки со спутника, располагающихся по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28

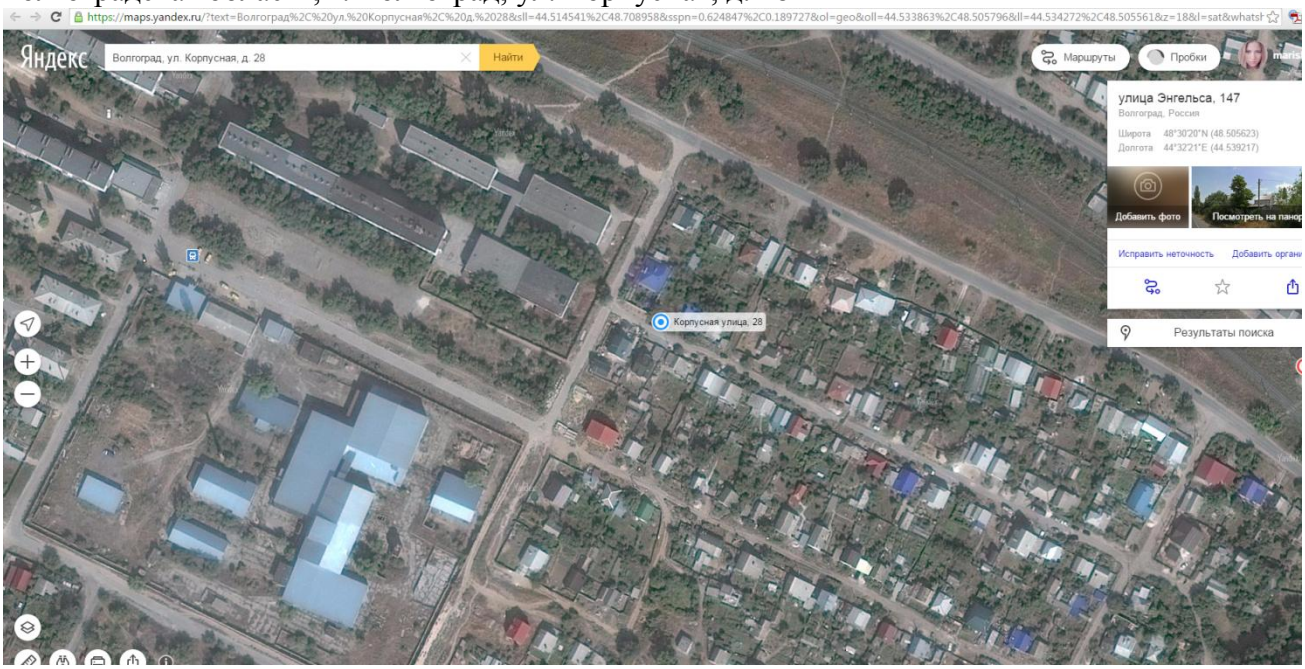


Рис. 8.1.3 Расположение участка, площадью 506 кв.м. на публичной кадастровой карте

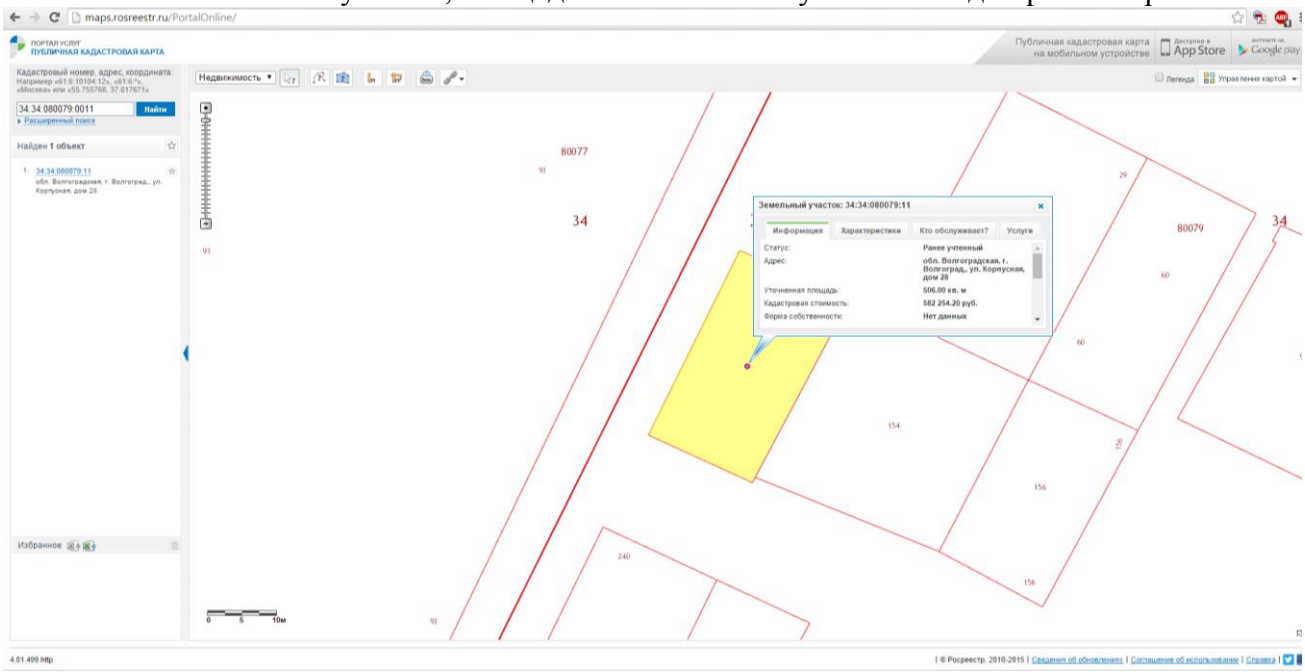


Таблица 8.1.1 Количественные и качественные характеристики объектов

Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	1. Кадастровый план земельного участка, площадью 506 кв.м. от 05.12.2002 г. за № 5-13-8-546/2002, кадастровый номер согласно данного документа 34:34:080079:0011; 2. Договор аренды земельного участка, площадью 506 кв.м., от 13.12.2011 г. за № 8/195
Срок аренды, лет	49
Кадастровый (или условный) номер	34:34:080079:0011
Площадь земельного участка, кв. м.	506
Местоположение	400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28
Категория земель	Земли поселений
Форма участка	Правильная
Разрешенное использование земельного участка	Под жилую застройку индивидуальную
Кадастровая стоимость земельного участка, согласно публичной кадастровой карте, руб.	582254,20
Вид права, доля в праве	Право аренды
Примечание	Решением арбитражного суда Волгоградской области по делу А12-36729/2014. ИП Завьялов А.И. признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, имущество принадлежащие ИП Завьялову А.И. включено в конкурсную массу.
Общая характеристика жилого дома, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	1. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №489443 выданное, Федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 23.07.2007 г., на здание жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер 012197, кадастровый (или условный номер) 34:34:08:000000: 012197:000. 2. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 233,34 кв.м., расположенного по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28, составленный МУП "Красноармейское районное БТИ" от 18.05.2007 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 012197.
Кадастровый (или условный) номер согласно свидетельства о государственной регистрации права	34:34:08:000000: 012197:000

инвентарный номер согласно технического паспорта	012197
Вид права, доля в праве	Собственность
Наименование частей здания, литера по плану	А (Дом), А1 (подвал)
Наименование сооружений находящихся на участке, литера по плану	I (Забор), II (Калитка), III (Ворота), IV (Замощение)
Год завершения строительства здания	2007
Текущие использование объекта оценки.	Используется по назначению
Общая застроенная площадь, м2	328
Общий объем здания, куб. м	938
Застроенная площадь литеры А, кв.м.	158
Застроенная площадь литеры А1, кв.м.	170
Объем литеры А, куб. м	490
Объем литеры А1, куб. м	448
Высота литеры А, м.	3,1
Высота литеры А1, м.	2,45-2,65
Площадь литеры А, по внутреннему обмеру, кв. м.	112,1
Площадь литеры А1, по внутреннему обмеру, кв. м.	124,3
Площадь литеры I (забор), кв.м.	282,9
Площадь литеры II (калитка), кв.м.	2
Площадь литеры III (ворота), кв.м.	5,1
Площадь литеры IV (замощение), кв.м.	136,8
Хронологический возраст здания	8
Число этажей	1
Число этажей подземной части	1
Группа капитальности	II

Конструктивные решения оцениваемого жилого здания , площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000 и сооружений располагающихся на участке		
Наименование	**Описание**	**Техническое состояние**
Литера А (Дом)		
Материал стен	Кирпичные	В ходе визуального обследования стен здания не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.
Кровля	Металлочерепица	В ходе визуального обследования кровли здания не выявлено участков неплотного прилегания элементов кровли относительно друг друга, ослабление крепежей и протечки не обнаружены.
Вентиляция	Естественная	
Водопровод	Центральный	
Канализация	Центральная	
Отопление	Автономное	
Горячее водоснабжение	Автономное	
Газоснабжение	Центральное	
Электроснабжение	Центральное	
Литера А1 (Подвал)		
Материал стен	Бетонные блоки	В ходе визуального обследования стен подвала, не обнаружены трещины, выбоины. Следы увлажнения кладки не выявлены.
Литера I (Забор)		
Материал	Кирпич	В ходе визуального обследования забора здания не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.
Литера II (Калитка)		
Материал	Металл	В ходе визуального обследования калитки здания не выявлено следов перекоса конструкции, повреждение коррозией не обнаружено.

Литера III (Ворота)		
Материал	Металл	В ходе визуального обследования ворот здания не выявлено следов перекоса конструкции, повреждение коррозией не обнаружено.
Литера IV (Замощение)		
Материал	Бетон	В ходе визуального обследования замощения здания выявлены отдельные участки с наличием волосяных трещин и сколов по бетону.

Общая характеристика специализированного пассажирского ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	
Рабочий объем двигателя, см3	2890
Мощность, л.с/кВт	106,8/78.5
Год выпуска ТС	2010 г.
Модель двигателя	421600
Цвет	Золотисто-бежевый
Паспорт, серия/№	52МТ/990931
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2260
Число и расположение цилиндров	4 в ряд
Длина, мм.	5500
Ширина, мм.	1966
Высота, мм.	2200
Колесная база, мм.	2900
Количество мест	8
Государственный регистрационный знак	Р505ВК34
Техническое состояние	Техническое состояние - хорошее, имеется нарушение лакокрасочного покрытия кузова в виде сколов по ТС, присутствует вмятина на правом переднем крыле, в районе вмятины обнаружены коррозионные процессы, в местах

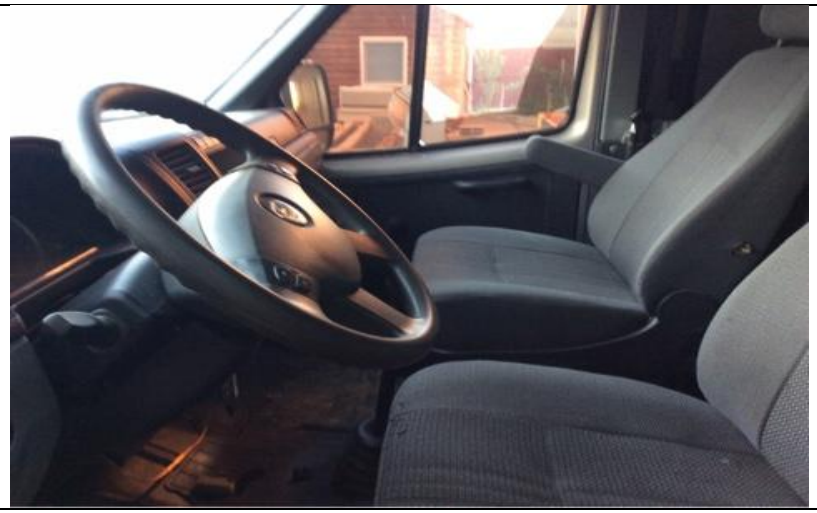
	сопряжения петель задней двери обнаружено вспучивание лакокрасочного покрытия и следы коррозии металла, имеется зазор при закрытой сдвижной двери в салон, разряжен/неисправен АКБ, имеется трещина ветрового стекла.

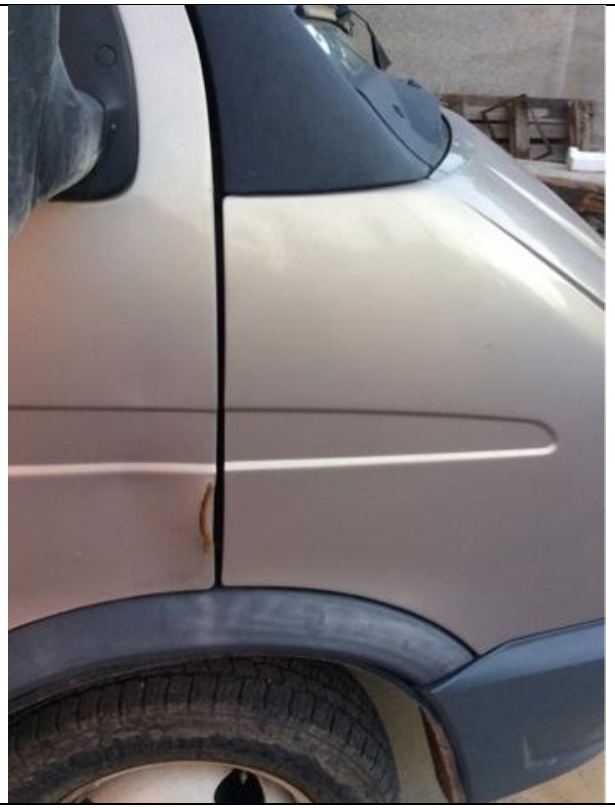
8.2 Иллюстрации объектов оценки

Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000
Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000

Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г

Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г

	
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г

	
Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г

9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

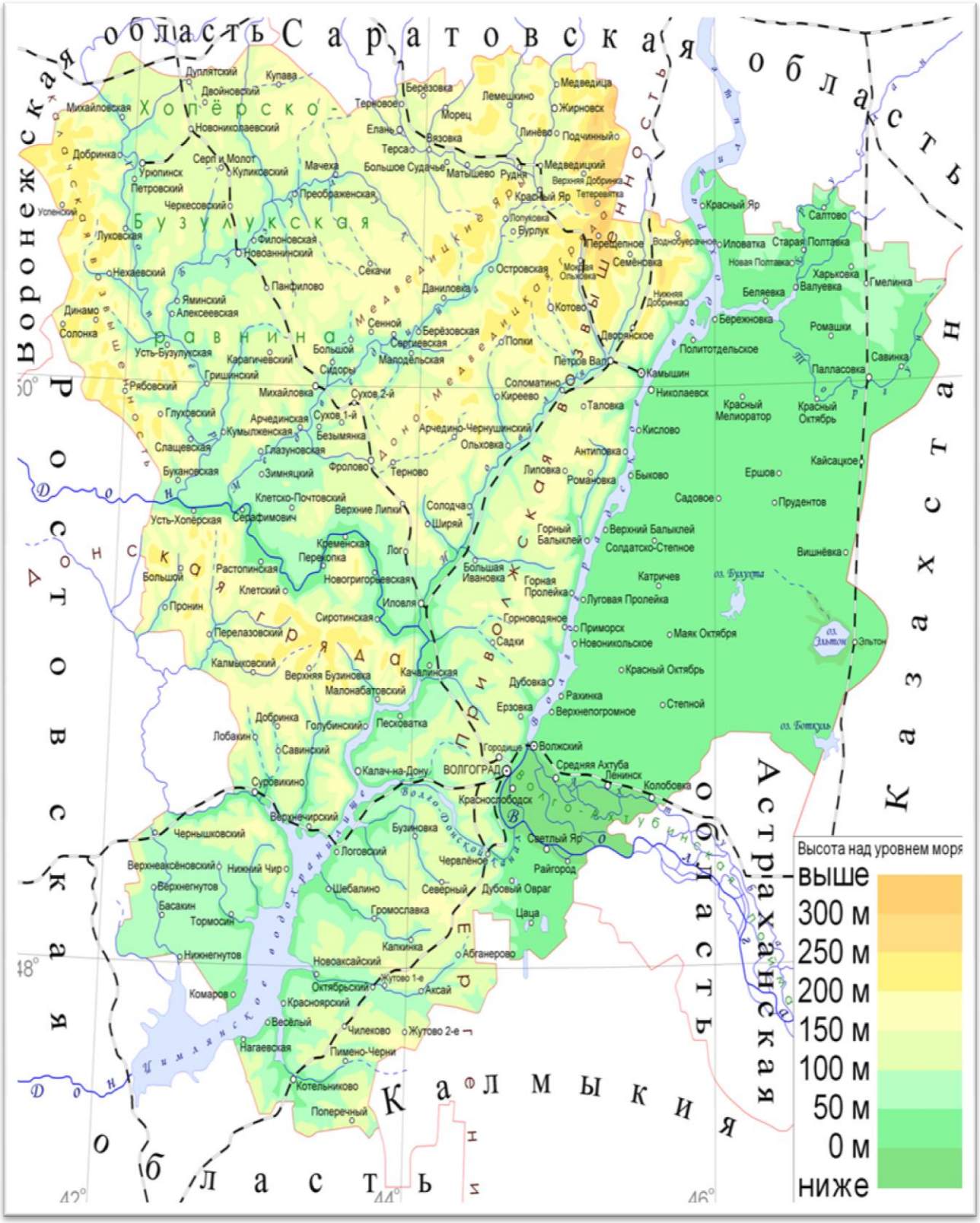


Рис. 9.1 Карта Волгоградской области

Волгоградская область - крупный промышленный центр с развитым сельским хозяйством.

В общей структуре промышленного производства значительная доля приходится на предприятия химической и нефтехимической промышленности - 19,4 процента, электроэнергетики - 18,7 процента, машиностроения и металлообработки - 13,4 процента, топливной и пищевой промышленности - 12 процентов, черной металлургии - 8 процента. Менее 6 процентов от общего объема продукции производится предприятиями цветной металлургии, промышленности строительных материалов, легкой промышленности и других отраслей. Основные отрасли промышленности: химия и нефтехимия (сода каустическая, химические средства защиты растений, синтетические смолы и пластмассы, волокна и нити химические); машиностроение и металлообработка (краны, подшипники, тракторы, металлорежущие станки, кабельные изделия и др); топливная промышленность (нефть, бензин, дизельное топливо);

Таблица 9.1 Анализ среды местоположения объекта

Природные и климатические условия	
Климат	Резко континентальный
Среднегодовое количество осадков	510 мм
Средняя высота снежного покрова	20 см
Продолжительность зимнего периода	Около 4-х месяцев
Минимальная температура зимой	- 33^0 С
Максимальная температура летом	+ 45^0 С
Среднегодовая температура воздуха	+ $7,6^0$ С
Преобладающие направления ветров	С/В

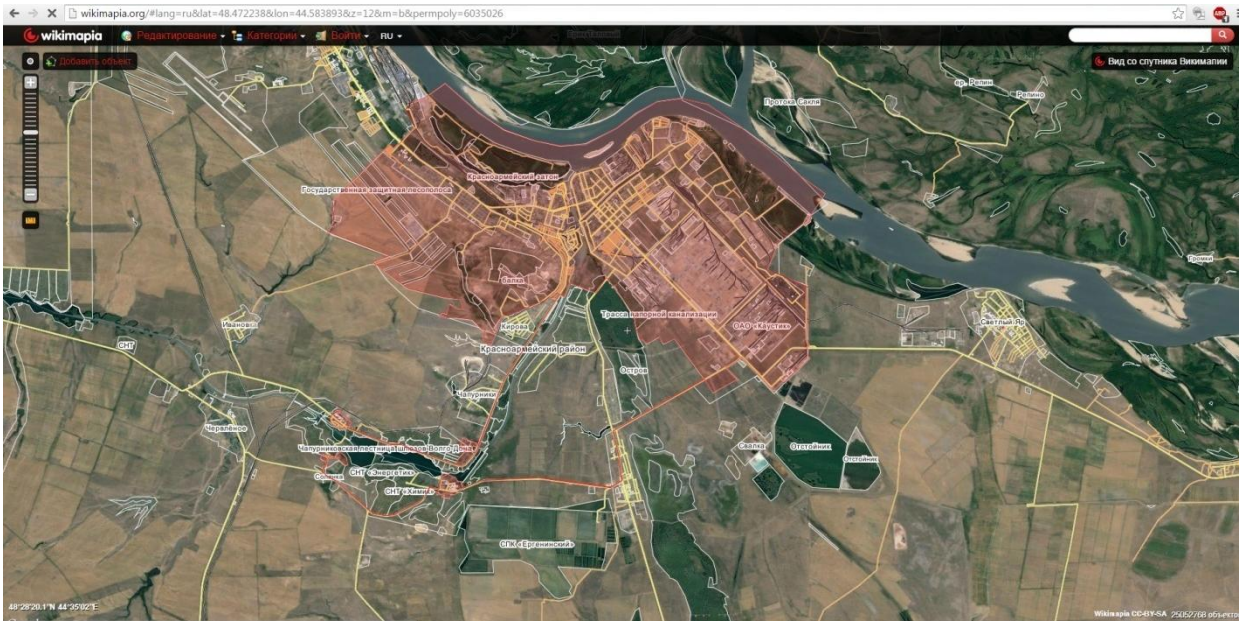


Рис. 9.2 Красноармейский район г. Волгограда

Красноарме́йский район — самый южный и самый большой район Волгограда. Красноармейский район образован 21 марта 1944 года. Первые поселения на территории района появились в начале XVIII века. Площадь района - 13 341 га или 15,5% от площади города. Протяженность района - 35 км, что равняется расстоянию от района до центра города. Численность населения - 168,598 тыс. человек. Район неофициально разбит на две части — доканальную (предканальную) и заканальную. Соответственно, он имеет два центра: один — бульвар Энгельса — находится в доканальной (предканальной) части,

другой - пересечение проспектов Героев Сталинграда и 40 лет ВЛКСМ возле кинотеатра Юбилейный - неофициальный центр заканалья.

Красноармейский район — промышленный район Волгограда. На его территории расположено множество заводов:

- ООО «Лукойл-Волгограднефтепереработка»
- ОАО «Каустик»
- Омский завод технического углерода Волгоградский филиал
- ОАО «Волгоградский судостроительный завод»
- ОАО «Красноармейский судоремонтный завод»
- ОАО «Волгоградский керамический завод»
- ОАО «Промстройконструкция»
- ООО Волгоградский горчичный маслозавод «Сарепта»
- Волгоградский завод ОАО «Северсталь-Метиз»
- Волгоградская ТЭЦ-2
- ООО «Сарептская мельница»
- ГУП ВОСХП «Заря»
- ЗАО «Красноармейский хлеб»
- Сарептский шпалопропиточный завод

Таблица 9.2 Численность населения Красноармейского района г. Волгограда по годам

Численность населения								
1970	1979	1989	2002	2009	2010	2012	2013	2014
137 084	↗161 714	↗177 912	↘175 420	↘170 372	↘169 530	↘168 598	↘168 188	↘167 788

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4)

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

10.1. Макро – и микроэкономические показатели

Общая оценка социально-экономической ситуации Волгоградской области

Социально-экономическое положение в Волгоградской области за январь 2015 г. характеризуется следующими показателями.

Индекс промышленного производства составил 96,2%.

Индекс производства по видам экономической деятельности составил:

- добыча полезных ископаемых - 93,5%;
- обрабатывающие производства - 98%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 89,6%. Индекс производства продукции сельского хозяйства к январю 2014 г, составил 95,2%.

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на потребительском рынке Волгоградской области составил 25,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,3% к январю 2014 г.

По оценочным данным за 1 квартал 2014 г. по полному кругу предприятий, с учетом неформальной экономики будет освоено инвестиций в основной капитал около 22,3 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 8,8% больше соответствующего периода 2014 года.

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", за январь 2015 года составил 3669,7 млн. руб., что в сопоставимой оценке в 1,8 раза больше, чем в январе 2014 года.

За январь 2015 года в области построены жилые дома на 568 квартир общей площадью 67,6 тыс. кв. м., что на 36,4% больше, чем за январь 2014 года. Площадь жилых домов, построенных населением, составила57,5 тыс. кв. м., что на 50,4% больше, чем за январь 2014 г. 85% от общего ввода жилья осуществлялся населением.

В анализируемом периоде по прогнозу внешнеторговый оборот составит 393,65 млн. долл. США, т.е. 130% от показателя аналогичного периода 2014 года. Экспорт составит 306,3 млн. долл. США, импорт - 87,35 млн. долл. США, т.е. 146% и 94% от уровня соответствующих показателей аналогичного периода прошлого года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2015 г. по отношению к январю 2014 г. составил 116,5%.

За январь 2015 г. на территории Волгоградской области согласно налоговой отчетности мобилизовано налоговых доходов во все уровни бюджетной системы 13,7 млрд. рублей.

По сравнению с январем 2014 года поступления в целом выросли в 1,4 раза, в том числе в федеральный бюджет почти в 1,9 раза, в консолидированный бюджет Волгоградской области снизились на 9,4 %.

За январь 2015 г. по оперативным данным налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 3,7 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет области снизились на 12,5%.

В области обеспечена стабильная работа объектов социально-культурной и жилищно-коммунальной сфер. Продолжалось строительство жилья, природоохранных объектов, объектов социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Реальные денежные доходы населения в январе 2015 г. увеличились на 2,8% по отношению к соответствующему периоду 2014 года.

Выплаты социального характера и пенсий производились в отчетном периоде своевременно и в полном объеме.

Численность безработных по состоянию на 01 февраля 2015 г. составила 15270 чел. (на 01 февраля 2014 г. - 15062 чел.), уровень регистрируемой безработицы - 1,13% (на 01 февраля 2014 - 1,12%).

Ежеквартально проводится мониторинг экономической ситуации Волгоградской области в связи с ситуацией на финансовых мировых рынках с представлением информации в аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе.

Публичное освещение деятельности Правительства Волгоградской области обеспечивалось посредством сайта Губернатора и Правительства Волгоградской области (www.volganet.ru), а также в средствах массовой информации.

Промышленное производство

В январе 2015 г. индекс промышленного производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых - раздел С", "Обрабатывающие производства - раздел Д", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - раздел Е" составил 96,2% к январю 2014 г, (по РФ - 100,9%).

Снижение индекса промышленного производства в области произошло за счет:

- добычи полезных ископаемых - на 6,5%;
- производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 10,4%.
- обрабатывающих производств - на 2%, в том числе:

- текстильное и швейное производство - снизилось на 49,4%;
- производство кокса и нефтепродуктов - на 0,9%;
- химическое производство - на 7,9%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов - на 0,3%;
- производство машин и оборудования - на 21,9%.

Вместе с тем отмечен рост:

- металлургическое производство - рост на 10,3%;
- производство резиновых и пластмассовых изделий - на 8,4%;
- производство транспортных средств и оборудования - на 114,3%.

В январе 2015 г. отгружено товаров собственного производства по трем видам деятельности, отнесенным к промышленному производству, на сумму более 46,1 млрд. рублей, в том числе по видам деятельности:

- добыча полезных ископаемых - 2,6 млрд. руб.;
- обрабатывающие производства - 37,7 млрд. руб.;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 5,9 млрд. руб.

Инвестиции

Волгоградская область характеризуется высоким уровнем научного, промышленного, сельскохозяйственного, ресурсного потенциалов, что в совокупности с деятельностью региональных властей, направленной на создание благоприятных условий для работы отечественных и зарубежных инвесторов, обеспечивает устойчивое развитие территории и ее инвестиционную привлекательность.

Главными преимуществами экономико-географического положения Волгоградской области является прохождение по ее территории международных транспортных коридоров и близость к европейским и мировым рынкам, что обеспечивает внутренние, межрегиональные, внешнеторговые и транзитные связи региона.

По оценочным данным за 1 квартал 2014 г. но полному кругу предприятий, с учетом неформальной экономики будет освоено инвестиций в основной капитал около 22,3 млрд., рублей, что в сопоставимой оценке на 8,8% больше соответствующего периода 2014 года.

По прогнозным данным инвестиции в основной капитал полному кругу предприятий за 2015 год составят около 180 млрд. рублей или в сопоставимой оценке на 16,2% выше уровня 2014 года.

За январь-февраль 2015г. организовано сопровождение трех инвестиционных проектов:

1. Создание крупного птицеводческого производства замкнутого цикла с площадками в сельских районах. Стоимость проекта оценивается в 24 млрд. руб., рассчитан до 2017 г. и включает в себя четыре основных этапа.
2. Строительство логопарка "Волжский".
3. Строительство предприятия по глубокой переработке зерна в х. Шарашенский Алексеевского района.

Для потенциальных инвесторов регион готов предложить целый пакет преференций для успешного начала и ведения бизнеса в Волгоградской области.

В соответствии с Инвестиционным меморандумом на период 2014-2015 гг. потенциальным инвесторам предлагается 54 вида государственной поддержки в различных сферах деятельности, из них:

всем группам инвесторов - 10 видов;
сельскохозяйственным товаропроизводителям - 13 видов;
субъектам промышленной деятельности - 6 видов;
организациям, осуществляющим жилищное строительство - 4 вида;
субъектам малого и среднего предпринимательства - 8 видов;
субъектам инновационной деятельности - 13 видов.

За 2014-2015 гг. прединвестиционная (начальная) стадия реализации инвестиционных проектов завершена у семи инвесторов (объем инвестиций составил - 32240,5 млн. руб., в т.ч. 2014 г. - 12661,9 млн. руб., 2015 г. -19578,6 млн. руб.).

Поданы заявки на рассмотрение новых инвестиционных проектов на Совете по инвестициям:

1. ООО "Райгород" Инвестиционный проект "Развитие производства овощных культур на площади 1000 га с перспективой увеличения до 7000 га, включая строительство логистического центра общим объемом хранения до 100 тыс. тонн в Волгоградской области". Объем инвестиций - 0,726 млрд. руб.
2. ОАО "РИТЭК" Инвестиционный проект "Обустройство и перевод скважин на механизированный способ добычи". Объем инвестиций - 0,537 млрд. руб.
3. ООО "АхтубаСитиПарк" Инвестиционный проект "Создание новых объектов недвижимости, модернизация существующей городской инфраструктуры". Объем инвестиций - 36,3 млрд. руб.
4. ООО "Аэроконцепт" Инвестиционный проект "Организация серийного производства самолетов и самолетных наборов на территории аэродромного комплекса Волгоградской области". Объем инвестиций - 0,455 млрд. руб.
5. ООО "Земля Профи" Инвестиционный проект "Строительство гостиницы с подземной автостоянкой по ул. Краснознаменная, 5 а, Центрального района г. Волгограда". Объем инвестиций - 2,312 млрд. руб.
6. ООО "Солнцедар" Инвестиционный проект "Создание семеноводческого комплекса по производству кормовых трав, производственной мощность 5000 тонн в год". Объем инвестиций - 0,130 млрд. руб.
7. ООО "Международный аэропорт Волгоград" Инвестиционный проект "Строительство аэровокзального комплекса международных и внутренних линий Международного аэропорта Волгоград 1-ая очередь строительства".Объем инвестиций - 0,620 млрд. руб.

Итого по заявленным проектам: 41,08 млрд. руб.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", за январь 2015 года составил 3669,7 млн. руб., что в сопоставимой оценке в 1,8 раза больше, чем в январе 2014 года.

За январь 2015 года в области построены жилые дома на 568 квартир общей площадью 67,6 тыс. кв. м., что на 36,4% больше, чем за январь 2014 года. Площадь жилых домов, построенных населением, составила 57,5 тыс. кв. м., что на 50,4% больше, чем за январь 2014 г. 85% от общего ввода жилья осуществлялся населением.

С участием федерального бюджета продолжается строительство мостового перехода через р. Волга в г. Волгограде. В октябре 2009 года введена в действие 1-ая очередь 1-го пускового комплекса, продолжается строительство второго пускового комплекса.

Началось строительство футбольного стадиона "Победа" в г. Волгограде для проведения матчей Чемпионата мира по футболу 2018 года, а также объектов инфраструктуры, обслуживающих их проведения. Ведется строительство объектов социально-культурной сферы и жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области с поддержкой федерального бюджета. Реализуется национальный проект "Доступное и комфортное жилье гражданам России".

Экономический анализ структуры и тенденций роста объемов выполненных работ по виду деятельности "строительство", ввода жилых домов за отчетный период позволяет прогнозировать указанные показатели за первый квартал и 2015 год в целом - 7353 млн. руб., 162 тыс. кв. м. и 66029 млн. руб., 1430 тыс. кв. м., соответственно.

Потребительский рынок

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на потребительском рынке Волгоградской области составил 25,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,3% к январю 2014 г.

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на 91,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,2%. В январе 2014 г. - соответственно 91,1% и 8,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе 2015 г. составил 50,5%, непродовольственных товаров - 49,5% (в январе 2014 г, - 45,5% и 54,5% соответственно). Населению области было реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия на 12,8 млрд. рублей (98,7% к январю2014г.), непродовольственных товаров - на 12,6 млрд. рублей (92,6%),

В январе 2015 г. населению Волгоградской области было оказано платных услуг на 10,1 млрд. рублей или 96,5% к январю 2014 г.

Цены и тарифы на услуги, оказанные населению области, за январь 2015 г. увеличились в среднем на 1,7% (за тот же месяц 2014 г. - на 0,2%). В январе 2015 г. жилищные услуги по отношению к январю 2014 г. составили 141,3%, коммунальные услуги -104,1%.

Внешняя торговля

В анализируемом периоде по прогнозу внешнеторговый оборот составит 393,65 млн. долл. США, т.е. 130% от показателя аналогичного периода 2014 года. Экспорт составит 306,3 млн. долл. США, импорт - 87,35 млн. долл. США, т.е. 146% и 94% от уровня соответствующих показателей аналогичного периода прошлого года.

По прогнозам страны дальнего зарубежья по-прежнему будут доминировать во внешней торговле, их доля составит около 77% товарооборота области. Вместе с тем, с учетом сложившейся внешнеполитической ситуации, экономических санкций в отношении российских юридических и физических лиц, а также запрета на ввоз в РФ сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, страной происхождения которой являются США, страны ЕС, Канада, Австралия, Норвегия, их роль во внешней торговле региона постепенно снижается.

Экспорт в страны дальнего зарубежья и государства - участники СНГ за январь 2015 г. может составить соответственно 200% и 28% соответствующих показателей аналогичного периода 2014 года. В число стран - основных торговых партнеров 'региона входят: Италия, Турция, Германия, США, Нидерланды, Греция. Среди стран ближнего зарубежья лидирующие позиции Украины могут перейти Казахстану и Азербайджану. Приоритетным направлением экспортной составляющей внешней торговли области остаются минеральные продукты, обеспечившие более 70% экспорта, а также металлы и изделия из них - около 16%, продукция химической промышленности - 7%, продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье более 6%.

Импорт товаров для волгоградских потребителей в январе 2015 г. осуществляется преимущественно из стран дальнего зарубежья. В постоянную группу импортируемых товаров входят: машиностроительная продукция, составляющая около 59% стоимостных объемов, металлы и изделия из них -15%, продукты химического производства. Основными торговыми партнерами здесь могут стать: Италия» Испания, Украина, Германия.

Стабильны показатели взаимной торговли Волгоградской области в рамках Евроазиатского экономического союза и составляют около 6% от объема внешнеторгового оборота региона. В связи с вступлением с 01 января 2015 г., Армении в состав стран-членов вышеуказанной организации прогнозируется рост объемов взаимной торговли на 6%.

Финансы

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций региона.

Сальдо прибылей и убытков (финансовый результат крупных и средних организаций Волгоградской области кроме банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений) за январь 2015 г. по оценке составило 4300 млн. руб. или 101,5% к январю 2014 г. по сопоставимому кругу организаций.

По оценке число прибыльных организаций за январь 2015 г. составило 56,8% к общему количеству обследованных организаций, а число убыточных -43,2%.

По данным статистической отчетности за январь-ноябрь 2014 года из общего числа обследованных организаций 63,6% получили прибыль в сумме 89431 млн. руб., 36,4%.- получили убытки в сумме 16556 млн. рублей.

Бюджетная система.

Доходы в консолидированный бюджет Волгоградской области на 01 февраля 2015 г. поступили в сумме 3 146686,2 тыс. рублей при плане в сумму 91 276 953,1 тыс. рублей, 3,5% к годовым бюджетным назначениям.

Расходы консолидированного бюджета Волгоградской области на 01 февраля 2015 г. составили 4444216,7 тыс. рублей при плане 100 919 870,9 тыс. рублей, или 4,4 % к годовым бюджетным назначениям.

Доля налоговых и неналоговых доходов в расходах консолидированного бюджета составляет 83,6% (налоговые и неналоговые доходы - 3 716 816,7 тыс. рублей).

По состоянию на 01 февраля 2015 г. из консолидированного бюджета Волгоградской области на капитальные вложения направлено 90 594,7 тыс. рублей, что составляет 2% от объема расходной части консолидированного бюджета.

Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации поступили в бюджет Волгоградской области в январе 2015 г. в сумме 1 348 480,5 тыс. рублей.

Доходы Волгоградской области в бюджеты всех уровней.

За январь 2015 г. на территории Волгоградской области согласно налоговой отчетности мобилизовано налоговых доходов во все уровни бюджетной системы 13,7 млрд. рублей.

По сравнению с январем 2014 года поступления в целом выросли в 1,4 раза, в том числе в федеральный бюджет почти в 1,9 раза, в консолидированный бюджет Волгоградской области снизились на 9,4 %.

Поступления возросли по налогу на добавленную стоимость в 2 раза, по акцизам - в 1,8 раза (из них по акцизам на табачные изделия - в 2,7 раза), по единому налогу на вмененный доход на 8,1 %. При этом снизились поступления по налогу на прибыль организаций на 24,9%, по налогу на доходы физических лиц - на 7,9%, по единому налогу, взимаемому с применением упрощенной системы налогообложения - на 4%, по транспортному налогу на 2,8%.

За январь 2015 г. по оперативным данным налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 3,7 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет области снизились на 12,5%.

Исходя из уровня фактических поступлений за январь 2015 г. и с учетом динамики прошлых лет, в 1 квартале 2015 г. на территории области ожидаются налоговые поступления во все уровни бюджетов, администрируемые налоговыми органами, в размере 28,2 млрд. рублей, в том числе в консолидированный бюджет Волгоградской области - 16,7 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

За январь 2015 года объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий по предварительной оценке составил 2,7 млрд. рублей в фактически действующих ценах. Индекс производства продукции сельского хозяйства к январю 2014 г. составил 95,2%.

Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области организована подготовка к весенне-посевной кампании в Волгоградской области. Для оказания хозяйствам практической помощи в проведении весенних полевых работ при Администрации Волгоградской области создан штаб, на заседаниях которого оценивается ход подготовки и проведения посевной кампании, в оперативном режиме решаются возникающие вопросы.

Под урожай 2015 года посеяно 1,3 млн. га или 80% от запланированного (1,6 млн. га). Недостаток влаги в период осеннего сева 2014 года и осенней вегетации не позволил хозяйствам области провести сев озимых под урожай текущего года на планируемой площади и отрицательно сказался на развитии озимых.

В настоящее время состояние озимых зерновых культур в целом по области оценивается как:

-неудовлетворительное на площади 500 тыс. гектаров;

-удовлетворительное на площади 550 тыс. гектаров;

-хорошее - 240 тыс. га.

Производство основных видов животноводческой продукции в хозяйствах всех категорий в январе 2015 года составило:

-молока - 15,9 тыс. тонн (97% к январю 2014 года);

-скота и птицы на убой в живом весе - 17 тыс. тонн (93% к январю 2014 года);

-яиц - 44,8 млн., штук (106,3% к январю 2014 года).

На конец января 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 322,3 тыс. голов (на 5,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров -167,8 (на 4Д% меньше), поголовье свиней - 253,4 (на 16,3% меньше), овец и коз - 906,9 тыс. голов (на 3,4% меньше), птицы 10279,5 (на 3,4% меньше).

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе 2015 года составили 377 кг. (в январе 2014 года - 362 кг.), яйценоскость кур-несушек - 25 яиц (на уровне прошлого года).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности "производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака" в январе 2015 года составил 5,3 млрд. рублей при индексе производства 90,1% к январю 2014 года.

Агропромышленный комплекс является одним из приоритетных направлений инвестиционного и социально-экономического развития региона.

Достижение роста агропромышленного производства возможно путем реализации инвестиционных проектов. В настоящее время в АПК реализуется 57 инвестиционных проектов с общим объемом 50 млрд. рублей.

Также в январе 2015 года комитетом сельского хозяйства Волгоградской области (с участием комитетов экономики и финансов Волгоградской области) впервые была проведена "Инвестиционная сессия", на которой рассматривались 340 инвестиционных проектов, подготовленные муниципальными районами в соответствии со стратегическими направления развития АПК в рамках реализуемых госпрограмм и государственно-частного партнерства. Было представлено инвестиционных проектов: в отрасли животноводства - 74, в отрасли переработки - 49, в отрасли мелиорации - 36, по развитию логистики -51, по развитию семейных животноводческих ферм - 32, по созданию крестьянских (фермерских) хозяйств - 48, по техническому перевооружению -21, по развитию кооперации -13, и по строительству теплиц - 9.

Общий объем предполагаемых инвестиций в течение трех лет составит 58 млрд. рублей, в том числе в 2015 году -16 млрд. рублей. Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области проведена оценка проектов, начата адресная работа с ними. В муниципальные районы и сельские поселения направлена нормативно-правовая база по государственной поддержке инвестиционной деятельности. Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области внедрена система оперативного еженедельного

информирования (начиная с февраля 2015 года) о ходе реализации инвестиционных проектов в сельских поселениях, для оперативного решения возникающих у инвестора проблем.

Уровень жизни населения

Номинальные денежные доходы, полученные населением области в январе 2015 г. составили 39,1 млрд. руб. и увеличились по сравнению с январем 2014 г. на 19,8%. В январе 2015 г. относительно декабря 2014 г. индекс потребительских цен на товары и услуги составил в области 104,5%, в том числе на продовольственные товары - 106,9%, непродовольственные - 103,9%, услуги -101,7%.

Реальные денежные доходы населения в январе 2015 г. увеличились на 2,8% по отношению к соответствующему периоду 2014 года.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2014 г., в крупных, средних и малых организациях составила - 31059 рублей; по сравнению с ноябрем 2014 г. увеличилась на 29%, по сравнению с декабрем2013г. увеличилась на 8%.

Средний размер месячной пенсии по состоянию на 01 февраля 2015 г. составил 11317,77 руб., по сравнению с соответствующим периодом2014года отмечается рост на 13,2%.

Применение механизма организации оплаты труда, основанного на социальном партнерстве, и включающего регулирование заработной платы на основе соглашений и коллективных договоров, реализация Указов Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", от 01.06,2012 № 761 "О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 - 2017 годы", от 28.12.2012 № 1688 "О некоторых мерах по реализации государственной политики в сфере защиты детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", определивших осуществление до 2018 года мероприятий по повышению заработной платы педагогических работников общего образования, дошкольного образования, преподавателей и мастеров производственного обучения образовательных учреждений начального и среднего профессионального образования, работников учреждений культуры, врачей, преподавателей образовательных учреждений высшего профессионального образования и научных сотрудников, социальных работников, работников медицинских организаций, увеличение пенсий, социальных выплат будет способствовать увеличению доходов населения в 2015 году. Вместе с тем, сложная экономическая ситуация, связанная со снижением темпов роста экономики, сокращением доходной части бюджетов всех уровней, приведут к сдерживанию темпов роста доходов населения в 2015 году. Номинальная начисленная заработная плата увеличится в целом за 2015 год по отношению к 2014 году на 8,1%.

Труд и занятость

Количество заявлений граждан о предоставлении государственных услуг в сфере занятости населения, поступивших в ГКУ ЦЗН Волгоградской области в течение января 2015 г., составило 18,8 тыс. ед. При этом 29,9% от общего количества заявлений - это заявления о предоставлении государственной услуги по содействию в поиске подходящей работы (5,6 тыс. ед.).

В течение января 2015 г. за содействием в подборе необходимых работников в органы службы занятости обратилось 880 работодателей. По состоянию на 01 февраля 2015 г. в банке данных службы занятости имелись сведения о 28,2 тыс. вакансий (на 01 февраля 2014 г. количество заявленных свободных рабочих мест было на 2,6 тыс. ед. меньше).

В целом сохраняется сезонная динамика формирования банка вакансий, сложившаяся в последние годы.

Доля заявленной потребности в рабочих в общем числе вакансий по сравнению с предыдущим годом практически не изменилась (70,5% против 71,0% на 01 февраля 2014 г.).

Качество имеющихся в базе данных службы занятости вакансий по критерию размера предлагаемой заработной платы в январе 2015 г. по сравнению с январем 2014 г. улучшилось: заработную плату выше прожиточного минимума по Волгоградской области работодатели предлагали по 88,7% имеющихся вакансий (в прошлом году доля таких вакансий, в общем количестве заявленных составляла 84,3%).

В течение января 2015 г. сняты с регистрационного учета в связи с трудоустройством 2,1 тыс. граждан (в январе 2014 г. - 2,2 тыс. чел.6), при этом 76,5% из них трудоустроено по направлению службы занятости. Доля безработных граждан, в общем количестве трудоустроенных, в январе 2015 г. составила 30,6% (в январе 2014 г. - 36,6%).

В целом сохраняется влияние сезонного фактора на формирование динамики трудоустройства граждан, наблюдаемого и ранее.

В течение января 2015 г. снято с регистрационного учета в связи с направлением на профессиональное обучение или получением дополнительного профессионального образования по направлению ГКУ ЦЗН 69 безработных граждан (в январе 2014 г. - 93 безработных).

Снято с регистрационного учета в связи с назначением трудовой пенсии в январе 2015 г. 76 безработных гражданина (в т.ч. 27 из них назначена пенсия досрочно по предложению органов службы занятости). В январе 2014 г. было снято с регистрационного учета в связи с назначением трудовой пенсии 84 безработных (8 из них назначена пенсия досрочно по предложению органов службы занятости).

Численность безработных по состоянию на 01 февраля 2015 г. составила 15270 чел. (на 01 февраля 2014 г, - 15062 чел.), уровень регистрируемой безработицы - 1,13% (на 01 февраля 2014 - 1,12%).

Если изменения в течение января полностью укладывались в обычные для данного времени года параметры, то изменения, происходящие в феврале и прогноз их развития, свидетельствуют о том, что становится ощутимым влияние процесса высвобождения работников, в частности, происходящего на ВОАО"Химпром".

В феврале 2015 г. число обращений в службу занятости за содействием в поиске работы возрастет. Обострению ситуации на рынке труда способствуют не только происходящие или предстоящие увольнения работников, в том числе в связи с сокращением численности работающих или ликвидацией организаций, но инфляционные ожидания, стремление граждан использовать в данных условиях полный спектр вариантов способов поиска работы, чтобы сократить период безработицы, либо формализовать свой статус в целях получения ряда форм социальной поддержки.

Дополнительное давление на рынок труда оказывает нарастание объемов режимов неполного рабочего времени, временной приостановки работы (простоя), предоставления работникам отпуска без сохранения заработной платы. В настоящее время указанные режимы введены на 51 предприятии. Суммарная численность работников, находящихся в режиме неполной занятости, составляет почти 4,6 тыс. человек.

В регионе продолжается реализация мероприятий государственной программы Волгоградской области "Содействие занятости населения, улучшение условий и охраны труда в Волгоградской области в 2014-2016 годах", утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 23 декабря 2013 г. № 767-п.

Смягчить ситуацию на рынке труда может потребность в работниках предприятий перерабатывающей промышленности, участвующих в процессе импорт замещения, а также предприятий, участвующих в реализации, в целом по области предполагается постепенный рост уровня регистрируемой безработицы, но с учетом имеющегося в распоряжении органов службы занятости объема банка рабочих мест, данный показатель по итогам месяца сложится на уровне 1,3%.

Источник информации: http://economics.volganet.ru/upload/iblock/bd6/monitoring-yanv-2015.pdf

10.2. Информация о спросе и предложении на рынке недвижимого имущества

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Рынок недвижимости по назначению можно разделить на три сегмента: жилая, коммерческая, общественная и специальная. Наиболее часто рассматриваются экспертами жилая недвижимость и коммерческая недвижимость. В свою очередь коммерческая недвижимость делится на офисную, торговую, складскую, производственную, гостиничную, «развлекательную», объекты сферы услуг, рестораны.

Оценка рынка недвижимости Волгограда и области

Торговая недвижимость

Общая площадь всех объектов торговой недвижимости в Волгограде сегодня составляет порядка 600 тыс. кв. м. Качественную структуру торгового фонда региона можно представить следующим образом:

1) Встроенные помещения на первых этажах домов – объекты, имеющие, как правило, сравнительно небольшую площадь (до 100 м2). В большинстве случаев подобные магазины эксплуатируются самим собственником, а при наличии избытка площадей они предоставляются сторонним организациям в аренду или субаренду. Сделки купли-продажи в данной группе встречаются чаще, чем в любой другой категории, учитывая небольшие площади, что способствует привлечению в данный сегмент мелких предпринимателей. Для рынка недвижимости Волгоградской области к данному сегменту целесообразно отнести внутриквартальные магазинчики, расположенные, как правило, во встроенных помещениях на 1-х или цокольных этажах жилых домов. Кроме того, к данному сегменту относятся так называемые сетевые магазины – Радеж, 24 часа, Магнит, Пятерочка, Эльдорадо и многие другие. Объем данного сегмента на территории г. Волгограда оценивается в 75% от общей площади торгового фонда областного центра. На районных рынках Волгоградской области данный показатель доходит до 100% торговых площадей.

2) Супермаркеты – это более крупные объекты, практически всегда включающие один большой торговый зал (площадью – 1000-10000м2). В данном сегменте купли-продажи встречаются довольно редко. Данные организации не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду мелким сторонним организациям или предпринимателям. В г. Волгограде есть несколько средних супермаркетов профильного назначения (площадью 1000-3500м2) – Дом мебели, Стройград в Центральном р-не, Виво в районе Семи Ветров, Невский пассаж в Дзержинском, Привоз в Тракторозаводском, Краснополянский в Жилгородке. Более крупными супермаркетами – от 3500 до 10000 м2 – являются Царицынский пассаж, ЦУМ. Объем данной категории оценивается в 12%. В районах области подобный формат встречается только в крупных городах – Волжский, Камышин, Михайловка).

3) Торговые и торгово-развлекательные центры и комплексы – это объекты площадью 10000-50000 м2, содержат разнопрофильные направления, несколько торговых залов, есть элементы досуга и развлечения. В Волгограде к рассматриваемому сегменту можно отнести «Парк-Хаус», «Metro Cash&Carry», торгово-развлекательный центр «Пирамида», «Диамант». К сдаче готовятся еще ряд комплексов «Диамант», «Зацарицынский пассаж». Оценка существующей площади данной категории составляет

около 14% в общем торговом фонде города. В районах области, за исключением г. Волжского, подобное предложение полностью отсутствует.

Таким образом, наибольшую долю в общем торговом фонде региона имеют встроенные помещения на первых этажах домов.

Исходя из мировой практики, в качественном составе рынка торговой недвижимости на долю торговых центров должно приходиться порядка 70%, в то время как фактически в областном центре только 33% рынка сформированы за счет предложения торговых центров, в районах области – такое предложение практически отсутствует.

Цены на аренду торговой недвижимости в Волгоградской области опережают ценовое предложение многих регионов-конкурентов. Однако при этом конкурентным преимуществом региона являются меньшие цены покупки торговых площадей по доступному предложению.

Структура рынка торговых площадей Волгограда отличается преобладанием помещений встроенно-пристроенного типа. Основная масса качественных встроенных помещений сосредоточена по основным торговым коридорам Волгограда – пр-т им. Ленина, ул. Невская, ул. Рабоче-Крестьянская, ул. Еременко, пр-т Героев Сталинграда. Ставки аренды на торговые помещения, расположенные по основным торговым улицам, по оценке Diamant Development Group, в среднем составляют $690–1150 за 1 кв. м в год.

Большой процент в структуре ритейлплощадей города занимают ТЦ. Несколько лет назад событием для рынка стало появление Park House.

В отличие от Park House ТРЦ «Пирамида» не был реализован «с нуля» – он появился на месте ресторана при недостроенной гостинице. Сегодня проект достаточно успешен, несмотря на спорную коммерческую концепцию. Удачное месторасположение восполнило некоторые недоработки.

В городе уже несколько лет работает «Метро» (Дзержинский район). Открыты ТЦ Real (Дзержинский р-н, пересечение Ш. Авиаторов и пр-та Жукова) и «Лента» (Советский р-н).

В мае этого года в Волгограде состоялось открытие 1й очереди ТРК DVI Group общей площадью 87 000 кв. м. ТРК расположен в непосредственной близости к центру города. Первая очередь представлена форматом гипермаркета «Карусель», общая площадь – 13 500 кв. м. Основными якорными операторами, помимо гипермаркета «Карусель», стали магазин товаров для дома Castorama, «М.Видео», 7зальный кинотеатр DVI Cinema, мебельный центр, автосалон, фудкорт и т. д.

Несмотря на несколько новых ТЦ, спрос на ритейл площади по-прежнему превышает предложение, а большинство торговых объектов представляет собой старый формат ТЦ или переоборудованные заводские здания. Пример освоения цехов – ТЦ «Царицынский Пассаж» Diamant Development Group, расположенный в центральном районе. 7этажный ТЦ был создан на базе здания недостроенной швейной фабрики. Другой пример освоения цехов – сданный в эксплуатацию осенью прошлого года ТРК «Диамант». 45-тысячный комплекс в настоящий момент заполнен на 90%.

ТЦ старого формата – «Ворошиловский торговый центр», который довольно успешно работает несколько десятков лет, Центральный универмаг и другие объекты.

Формат ТЦ развивается в городе очень активно, поскольку наблюдается явный дефицит качественных торговых площадей. Ставка аренды на помещения в ТЦ составляет $740–1615 за 1 кв. м в год. В настоящий момент в процессе реализации находятся сразу несколько знаковых проектов. Неохваченными остаются спальные районы города, которыми сегодня и заинтересовались девелоперы. Например, проекты заявлены в Красноармейском р-не (местный девелопер) на месте кинотеатра «Юбилейный», в Советском р-не выкуплена территория завода для развития проекта общей площадью более 70 000 кв. м (Leon Group).

Ведется строительство ТРК «Плаза» (Центральный р-н, пересечение ул. Глазкова и пр-та им. Ленина, около 40 000 кв. м), ТЦ «Эльдорадо» (Краснооктябрьский р-н, 12 600

кв. м), жилой и торговоофисный комплекс «ВолгоградСИТИ» (Центральный р-н, ул. Маршала Рокоссовского, 150 000 кв. м жилья, 100 000 кв. м. торговоофисных площадей), ТДЦ «Зацарицынский» (Ворошиловский р-н, ул. Рабоче-Крестьянская, 48, 18315 кв. м), ТДЦ «Диамант на Комсомольской» (Центральный р-н, ул. Комсомольская, 3, 13 822 кв. м).

Офисная недвижимость

Общий объем рынка офисных площадей Волгограда насчитывает около 523 тыс. кв.м. Высокие темпы роста деловой активности предприятий Волгоградской области в последние годы привели к увеличению спроса на офисные площади.

Большинство офисных помещений в г. Волгограде составляют бывшие НИИ (Научный городок, Институт «Волгоградгражданпроект»), административные корпуса и цеха заводов (ВЗТДиН, ВГТЗ, «Волгоградский инструментальный завод»). Все эти площади, по существующей классификации недвижимости, относятся к С-, D-классам.

Еще одна группа офисной недвижимости – первые этажи жилых домов. По мнению риэлторов, эти помещения у арендаторов очень популярны. Сейчас в новых и только строящихся жилых домах один или два этажа сразу же отводятся под офисы. Заполняются они, как правило, до сдачи дома в эксплуатацию. Это также достаточно обширный сегмент рынка, который занимает преобладающую долю на районных рынках офисной недвижимости Волгоградского региона.

Специализированных офисных или торгово-офисных центров существенно меньше. В Волгограде это бывшее здание «Агропромбанка», здание городского фонда занятости, новый бизнес-центр в Ворошиловском районе, принадлежащий компании «Нотра».

В целях удовлетворения предложения на рынке офисной недвижимости в настоящее время в Волгоградской области реализуется ряд инвестиционных проектов, которые, однако, сосредоточены лишь на территории г. Волгограда.

Общее предложение офисов на рынке Волгограда, по данным компании «Ариороса», оценивается в 180 000–190 000 кв. м. Эксперты из Diamant Development Group называют другую цифру – более 300 000 кв. м. «Специализированные офисные здания составляют чуть больше 44% (это в основном офисы класса В и С). Оставшиеся около 56% – это в основном встроенно-пристроенные помещения или офисный фонд 1980х гг. В городе нет офисной недвижимости класса А. В класс В можно включить ТВК «Меркурий», здание Службы занятости, БЦ EL PATIO, здание «Волгоград GSM».

Предложение офисных помещений в бизнесцентрах класса В составляет, по данным Diamant Development Group, около 50 000 кв. м. Средняя величина арендной ставки на офисные помещения класса В составляет, по данным компании «Нотра Недвижимость» $230–275 за 1 кв. м общей пл. в год. На помещения класса С в специализированных офисных зданиях – $180–200 за 1 кв. м в год.

Для рынка Волгограда по-прежнему характерна тенденция продажи офисных помещений блоками. Стоимость продажи офисных помещений в настоящий момент составляет 42 000–45 000 руб. за 1 кв. м.

Несмотря на это, повод для оптимизма все же есть. Девелоперы наконец задумались о строительстве новых БЦ. Причем основная их масса относится к классу А. Например, DiamantDevelopmentGroup в ближайшие несколько лет намерена построить в разных районах города бизнесцентры «Вертикаль», «ГлобалСИТИ» и «Конкорд Плаза». Компания «НотраНедвижимость» намерена построить два современных офисных комплекса. Выход на площадку запланирован осенью текущего года. Через 1,5 года, как ожидают эксперты компании, здание будет сдано в эксплуатацию.

«Мосбизнесбанк» строит административное здание на 26 000 кв. м в центральном районе на ул. Хиросимы. В настоящий момент девелопер подыскивает соинвесторов.

Развивается рынок административной недвижимости и в области. Волгоградская область выиграла конкурс на создание трех бизнесинкубаторов, который провело Минэкономразвития и торговли РФ. Первые муниципальные бизнесинкубаторы будут

открыты в городах Урюпинск, Жирновск, Камышин. Под них отведут помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Площадь каждого центра – 1000 кв. м.

Жилая недвижимость

Рынок жилой недвижимости Волгограда встречает 2015 год незначительным снижением цен, но неизменной структурой предложения. В дальнейшем снижение цен продолжится, в то время как структура предложения изменится. Рассмотрим таковое до изменений предопределяемых кризисом.

На начало января в Волгограде единовременно экспонировалось 6220 квартир и комнат. Наименьшей стоимостью среди них характеризовалась комната, занесенная в базу портала РосРиэлт и экспонируемая на ул. Лодыгина в Тракторозаводском районе города. Жилье площадью в 12 кв.м. реализовывалось по цене в 480 тыс. руб. Наиболее дорогим объектом жилой недвижимости содержащемся в базе портала и реализуемым в Волгограде являлась элитная шестикомнатная квартира на ул. Циолковского в Ворошиловском районе города. Жилье площадью в 420 кв.м. продавалось по цене в размере 28 млн. руб.

В общем объеме предложения доминировали двухкомнатные квартиры. Таковые обеспечивали 32% от общего объема предложения жилья. Для сравнения аутсайдерами были "гостинки" и квартиры свободной планировки, вобравшие в себя лишь 3% всего предложения. Четырех и более комнатные квартиры представляли 6% реализуемого жилья. Столько же пришлось на комнаты. Одно и трехкомнатные апартаменты обеспечили соответственно 30% и 23% всего экспонируемого жилья.

В свою очередь к квартирам эконом-класса относилось 43% всей реализуемой недвижимости. Бизнес-классу принадлежало 6% всего предложения. В то время как квартиры комфорт-класса занимали 21% рынка. Элитным сочли свое жилье 14% продавцов. Еще 16% недвижимости не имело четко выраженной классификации.

На этом фоне лидировал по объему предложения Дзержинский район. В нем продавалось 25% всей недвижимости. Аутсайдерами по объему предложения были Кировский и Красноармейский район. В них реализовывалось по 7% всех квартир. В Ворошиловском районе экспонировалось 9% всей недвижимости. В Краснооктябрьском районе города продавалось 19% всей недвижимости. В Советском районе предлагалось 12% всей недвижимости. В Тракторозаводском районе количество реализуемых квартир составляло 13% от общего объема предложения. В Центральном районе реализовывалось 15% всего жилья.

В целом же на первичный рынок недвижимости приходилось лишь 18% всего предложения жилья. 82% квартир реализовывалось на вторичном рынке недвижимости.
Средняя стоимость квартир занесенных в базу портала Росриэлт и экспонируемых в Волгограде составила 51842 руб. за кв.м. Это на 1,11% больше чем месяцем ранее и на 10,11% больше чем год назад. Средняя стоимость квартир на вторичном рынке недвижимости составила 53550 руб. за кв.м. Это на 0,62% больше чем месяцем ранее и на 11,13% выше, чем в декабре 2013 года.

Средняя стоимость аренды однокомнатных квартир занесенных в базу портала и сдаваемых в Волгограде составила 11438 руб. в месяц. Это на 2,26% меньше чем месяцем ранее и на 1,05% больше чем год назад. Стоимость аренды двухкомнатных квартир составляла 16995 руб. Это на 0,97% меньше чем месяцем ранее и на 12,65% больше чем год назад.

В краткосрочной перспективе рынок жилой недвижимости Волгограда сохранит отмечаемые тенденции. В среднесрочной перспективе возможно снижение доли новостроек в общем объеме предложения, что обуславливается сокращением объемов строительства в период кризиса. По этой же причине может снизиться общее количество экспонируемого жилья. Так как владельцы стараются не реализовывать свою недвижимость в период снижения цен и низкой платежеспособности населения. В дополнение к этому на рынке может произойти "вымывание" однокомнатных квартир. Именно их в период кризиса стараются приобретать для сохранения средств немногие

платежеспособные клиенты. Трех-четырех комнатные квартиры за счет сравнительно более высокой стоимости и низкого спроса станут дешеветь активнее других. Но именно с данным типом жилья будет заключаться большее количество альтернативных сделок направленных на улучшение жилищных условий. Стоимость жилья продолжит снижаться. Причем при рецессии экономики данный спад может изменяться двухзначными значениями в год. В складывающейся ситуации действия покупателей жилья будут определяться лишь личными возможностями таковых.

Производственно-складская недвижимость

Текущая доступность складских помещений в регионе является важным фактором инвестиционной привлекательности территорий для инвестиций. С другой стороны этот сектор важно рассматривать как самостоятельное перспективное направление для развития, стимулирующее развитие других секторов. При оценке потенциала регионов для строительства складских помещений инвесторы учитывают не только их экономический потенциал, рост потребления в них, выход в регионы ритейловых сетей. Одним из основных факторов является положение региона как транспортного узла. Территории, являющиеся крупными транзитными и перевалочными пунктами, имеют больший потенциал, чем территории, находящиеся в стороне от основных товарных потоков. В первую очередь спрос на складские площади формируется логистическими операторами, которые приходят в регионы, являющиеся крупными транспортными узлами.

В настоящее время в секторе промышленно-складских помещений Волгоградской области наблюдается ситуация активного использования уже имеющихся площадей, но, данные проекты не предусматривают качественной реконструкции недвижимости и повышения ее класса. Большая часть складских помещений представляет собой неотапливаемые территории, отапливаемые же помещения предлагаются как смешанные производственно-складские объекты.

Анализ ценового предложения производственно-складских помещений на территории Волгоградской области, а также регионов-конкурентов, позволяет сделать вывод о достаточно низких арендных ставках на территории Волгоградской области, что, несомненно, формирует ее конкурентные преимущества. Аналогичный вывод позволяет сделать и анализ предложения о покупке данных объектов.

Суммарная площадь помещений производственно-складского назначения, предлагаемая к продаже, составляет, по данным DiamantDevelopmentGroup, 280 000 кв. м, помещений, предлагаемых к сдаче в аренду, – 140 000 кв. м.

Однако в городе заявлен логистический проект компании «Евразия Логистик». Компания уже приобрела в собственность участок площадью 50 га в 10 км северо-западнее пос. Городище, вблизи федеральной трассы М6 «Москва–Волгоград», а также железнодорожной ветки. Проект предусматривает строительство логистического комплекса площадью 180 000 кв. м, арендаторами которого могут выступить федеральные сети – «Перекресток», «Рамстор», «Лента».

Рынок отелей в Волгограде, как и во многих других городах, оставляет желать лучшего. В настоящий момент в пятерку лидеров гостиничного бизнеса Волгограда входят «Волгоград Интурист», «Волгоград», «Южная», «Отельбанк» и гостиница «Октябрьская». Только первые три отеля имеют статус 3*. Остальные не классифицированы.

98 номеров гостиницы «Волгоград Интуриста», от стандартных однокомнатных до сьютов, рассчитаны на 140 постояльцев. Гостиница «Южная» расположена в центре Ворошиловского р-на. Рядом с гостиницей – кинотеатр, крупные ТЦ, рестораны, развлекательные комплексы. Отель располагает 200 номерами на 300 мест.

В целом городу крайне не хватает номерного фонда, при этом ни у местных девелоперов, ни у федеральных застройщиков пока нет возможностей осваивать этот нелегкий сектор.

Источник информации: http://www.airvo.ru/invest/analyst/97/

Источниками информации для анализа рынка недвижимости послужил информационно-аналитический портал недвижимости и агентство инвестиционного развития Волгоградской области, Волгоградская областная дума: http://volgoduma.ru/analitika,
http://www.rielter34.ru, http://www.airvo.ru/invest/analyst/97/.
http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/1044/
В ходе проведения анализа рынка, были проанализированы данные следующих источников информации:

- Риэлтерский дом «Дельта» (http://www.rd-delta.ru/)
- ООО «Недвижимость Поволжья» (http://www.volgastyle.ru/)
- Девелоперская компания «Нотра-Волгоград» (http://www.volgogradreal.ru/)
- Агентство недвижимости «Центр недвижимости Avega» (http://www.cn-avega.ru/)
- Агентство недвижимости «Мега – Недвижимость» (http://www.mega-nedvigimost.ru/)
- Холдинг Бюро недвижимости МЭТР «МЭТР-Девелопмент» (http://www.metrd.ru/)
- Агентство недвижимости «Вся недвижимость для Вас» (http://www.vndv.ru/)
- Региональная информационная система «Недвижимость Поволжья»
- (http://np.volga34.ru/)
- Риэлторская компания Эгрегор-8 (http://www.egregor-8.ru/)
- Агентство недвижимости «ADN Group» (http://www.adngroup.ru/)
- Сайты Коммерческой недвижимости (http://www.volgo-rielt.ru/;
- http://www.kvartal34.ru/)
- Независимый информационный ресурс - RENT.RU (http://www.rent.ru/),
- Периодические печатные издания объявлений:
- Газета "Домино-недвижимость" (http://www.domino-press.ru/),
- Газета "Все для вас" (http://www.vdv-s.ru/),
- Газета "Из рук в руки" (http://www.irr.ru/), и т.д.
  А так же сайт объявлений: http://www.avito.ru/

10.3 Обзор автомобильного рынка России 2015 г.

По данным Ассоциации европейского бизнеса АЕВ за 6 месяцев 2015 года в России продано 782 тыс. новых автомобилей, что на 36,4% меньше чем за аналогичный период 2014 года. Вслед за традиционно занимающей первое место Ладой, расположились: Hyundai, продавший 79,4 тыс. авто, KIA - 76,2 и Renault - 57,1. Тройка лидеров по концернам выглядит так: Avtovaz-Renault-Nissan, Hyundai-KIA Group, VW Group. Все крупные производителей показали отрицательную динамику продаж. Особо отличились Chevrolet -65%, Daewoo -57%, Ford -56%. Среди моделей следом за Ладой Грантой расположились: Hyundai Solaris, KIA Rio и VW Polo. Примечательно, что все десять лидеров, автомобили местного производства. Что касается июня, то в этом месяце продано наибольшее количество автомобилей за полугодие - 140 тыс. По отношению к предыдущему месяцу рост составил 11,4%, тогда как по отношению к июню 2014 года спад -29,7%. Тройка лидеров иномарок выглядит так: KIA - 13,9 тыс. авто, Hyundai 12,2 и Renault - 9,9. Комментарии Йорга Шрайбера, Председателя Комитета автопроизводителей АЕБ: «Пока нет повода расслабляться, но стоит отметить, что падение рынка по отношению к соответствующему периоду прошлого года менее драматичное, чем в предыдущие месяцы, начиная с февраля. Дела могли бы обстоять еще хуже, если бы не два фактора государственной политики, которые поддерживают рынок. Первый – это понижение ключевой ставки Центробанка, и второй – это продолжающаяся правительственная поддержка покупателей новых автомобилей (недавно увеличенная), как путем субсидирования ставок розничного финансирования, так и путем поддержки обновления подержанных и очень старых автомобилей. Несмотря на сказанное выше,

настрой участников рынка на оставшиеся 6 месяцев года остается сдержанным. Основываясь на мнении своих членов, АЕБ обновила прогноз на 2015 год до 1,55 млн. пассажирских и легких коммерческих автомобилей, что эквивалентно 36% снижению продаж по сравнению с 2014 годом, закончившегося с результатом 2,49 млн. автомобилей».

Оценка перспектив автомобильного рынка России в 2015 году президентом Российской ассоциации автомобильных дилеров (РОАД) Владимиром Моженковым: «Рынок ищет точку опоры, ищет дно. В июне АЕВ заявил о 140 тысячах проданных машин, но это с приписками. По экспертным оценкам, на 1 июля на дилерских предприятиях стоит 45-48 тысяч непроданных машин, о которых и дилеры и автопроизводители отчитались как о проданных. Эти машины накопились во втором квартале. Таким образом, эта статистика искаженная и неправильная. Осенью падение резко увеличится, так как в прошлом году аналогичный период был успешен, в сентябре запустили программу обновления автопарка и рынок прекратил свое стремительное падение. Минус двадцать восемь процентов в августе стало для нас шоком. А потом пришел ноябрь и декабрь, там мы знаем, какие были цифры. Поэтому если летом будет падение 25-30%, то осенью и в декабре оно составит 50-60%»

Если говорить о ценовых перспективах, то в июле из сорока семи автопроизводителей у восемнадцати цены не изменились: Acura, Brilliance, Cadillac, Changan, Chery, Chevrolet, Chrysler, Daewoo, Great Wall, Haima, JAC, Jaguar, Jeep, Mitsubishi, Opel, Porsche, Smart, SsangYong. Десять производителей цену снизили: Peugeot, BMW, Citroen, FAW, Geely, Hyundai, Infiniti, Lexus, Mazda, Nissan. Остальные меняли цены как на повышение, так и на понижение, в зависимости от моделей. У многих дилеров продолжают действовать акции. Так, например, Тойоту RAV4 2015 года выпуска по-прежнему можно приобрести по цене лета 2014 года. Если посмотреть на ситуацию в целом, то цены медленно дрейфуют в сторону снижения. На рынке подержанных автомобилей, по разным источникам, в первом полугодии было реализовано по усреднённым показателям 2,4 мин. автомобилей, что на 21% ниже 2014 года. В июне продано 430 тыс. авто, что на 15% меньше июня 2014 года. Тройка лидеров продаж: Lada, Toyota, Nissan.

Рынок новых коммерческих автомобилей по итогам года снизился сильнее. В сегменте лёгких коммерческих машин падение за 12 месяцев составило 18% по отношению к 2013 году. А суммарный объём продаж грузовиков сократился на 23%. Из-за резкого падения продаж в непростой ситуации оказались дилеры: многие из них перекредитованы (некоторые получали кредиты в валюте) — и дальнейшее снижение покупательского интереса, скорее всего, приведёт к массовому банкротству как отдельных автосалонов, так и целых дилерских сетей. Аналитики «Автостат» не исключают сокращения числа дилерских центров на 20–25% (по состоянию на 2014 год их насчитывается 4075 единиц).

Тяжело в новом году придётся и иностранным производителям, имеющим собственные сборочные мощности на территории России. Согласно прогнозам «Автостата», загрузка конвейера может сократиться на 50 %. Это приведет к массовому увольнению персонала: о сокращениях рабочих уже объявила группа Volkswagen, владеющая предприятием в Калуге. В итоге производство автомобилей в России может сократиться примерно на 10 %, а импорт — упасть на четверть.

Таблица 10.3.1 Продажи новых легковых автомобилей в России в июне 2015 года

Место	Марка	Янв-Июнь 2015	Янв-Июнь 2014	+– %	Марка	Июнь 2015	Июнь 2014	+– %
1	Lada	140686	192808	-27	Lada	26416	30114	-12
2	Hyundai*	79444	89574	-11	KIA	13928	17023	-18
3	KIA	76215	93973	-19	Hyundai*	12289	16754	-27
4	Renault*	57116	96421	-41	Renault*	9986	16479	-39
5	Nissan*	50552	82348	-39	Nissan*	8916	12007	-26
6	Toyota*	47072	76488	-38	Toyota*	8495	13139	-35
7	VW	36588	67353	-46	VW	6769	10850	-38
8	Skoda	28043	42047	-33	ГАЗ ком.авт.*	6115	6182	-1
9	ГАЗ ком.авт.*	23426	31781	-26	Chevrolet	4712	7891	-40
10	Mercedes-Benz	22982	23762	-3	Skoda	4405	7857	-44
11	Chevrolet	22683	65292	-65	УАЗ*	3907	3460	13
12	Mitsubishi	19359	38456	-50	Mercedes-Benz	3816	4630	-18
13	УАЗ*	19207	19558	-2	Datsun	3244	-	-
14	Datsun	18458	-	-	Ford*	3023	4520	-33
15	BMW	14510	19557	-26	Mitsubishi	2748	5503	-50
16	Ford*	13650	31318	-56	BMW	2151	3247	-34
17	Mazda	12539	23801	-47	Audi	2007	3000	-33
18	Audi	12155	17966	-32	Mazda	1987	4173	-52
19	Daewoo	10357	24019	-57	Daewoo	1735	3131	-45
20	Lexus	9455	8729	8	Lexus	1608	1576	2
21	Opel	9054	33514	-73	Opel	1583	4489	-65
22	Land Rover	5736	10370	-45	Land Rover	877	1894	-54
23	Lifan	4633	10150	-54	Lifan	837	1717	-51
24	Geely	3823	9320	-59	Volvo	795	1730	-54
25	Subaru	3542	8200	-57	Geely	704	1312	-46
26	Volvo	3395	8040	-58	Honda	702	1105	-36
27	Mercedes-Benz ком*	3161	3251	-3	Mercedes-Benz ком*	631	680	-7
28	SsangYong	3090	11423	-73	Peugeot*	584	1653	-65
29	VW ком.авт.*	3045	6602	-54	Suzuki	538	1417	-62
30	Infiniti	2979	4369	-32	Porsche	479	523	-8
31	Citroën*	2829	11035	-74	Citroën*	479	1420	-66
32	Peugeot*	2824	12168	-77	SsangYong	476	1875	-75
33	Suzuki	2680	9902	-73	Chery	449	1193	-62
34	Porsche	2569	2172	18	Subaru	445	1254	-65
35	Chery	2492	9152	-73	Infiniti	420	668	-37
36	Great Wall	2355	8096	-71	FIAT*	374	653	-43
37	Honda	2288	11146	-79	Great Wall	319	1195	-73
38	FIAT*	1882	3700	-49	VW ком.авт.*	310	1016	-69
39	Jeep	1218	3887	-69	Jeep	147	685	-79
40	MINI	687	809	-15	Cadillac	130	110	18
41	Cadillac	464	707	-34	MINI	120	160	-25
42	Brilliance	457	182	151	DFM	98	-	-
43	Jaguar	417	846	-51	Jaguar	84	142	-41
44	DFM	408	-	-	Isuzu*	55	47	17
45	Acura	334	345	-3	Acura	52	87	-40
46	Isuzu*	299	179	67	Changan	51	80	-36
47	smart	250	156	60	smart	50	31	61
48	Changan	222	451	-51	Brilliance	42	31	35
49	BAW*	139	648	-79	BAW*	31	75	-59
50	Haima	115	330	-65	Haima	27	85	-68

51	JAC	113	131	-14	JAC	10	56	-82
52	SEAT	47	909	-95	Chrysler	3	14	-79
53	Chrysler	24	77	-69	Foton*	2	1	100
54	Alfa Romeo	13	29	-55	Alfa Romeo	0	5	-
55	Foton*	13	11	18	FAW	-	260	-
56	FAW	-	1681	-	SEAT	-	160	-
57	ZAZ	-	386	-	ТагАЗ*	-	19	-
58	Bogdan	-	92	-	Luxgen	-	12	-
59	ТагАЗ*	-	91	-	ZAZ	-	6	-
60	Luxgen	-	75	-	Dodge	-	1	-
61	Dodge	-	24	-	BYD	-	1	-
62	Иж	-	19	-	Bogdan	-	0	-
63	BYD	-	5	-	Иж	-	0	-
Всего		**782094**	**1229931**	**-36.4**	Всего		**140161**	**199398**

Таблица 10.3.2 Самые продаваемые модели новых легковых автомобилей в России в июне 2015 года

Место	**Модель**	**Янв-Июнь 2015**	**Янв-Июнь 2014**	**+– %**	**Модель**	**Июнь 2015**	**Июнь 2014**	**+– %**
1	Lada Granta	63573	71475	-11,1	Lada Granta	14031	12958	8,3
2	Hyundai Solaris	53702	55574	-3,4	Hyundai Solaris	9247	10565	-12,5
3	KIA New Rio	42688	47180	-9,5	KIA New Rio	8988	8696	3,4
4	Lada Kalina	20881	35466	-41,1	VW Polo	4478	5378	-16,7
5	VW Polo	20621	32137	-35,8	Lada Largus	4203	6981	-39,8
6	Renault Logan	20364	24705	-17,6	Renault Logan	3871	5233	-26,0
7	Renault Duster	20305	41067	-50,6	Renault Duster	3445	6079	-43,3
8	Lada 4x4	19724	18676	5,6	Lada 4x4	3023	2459	22,9
9	Lada Largus	19656	34920	-43,7	Toyota Camry	3016	3199	-5,7
10	Toyota Camry	15280	16187	-5,6	Toyota RAV 4	2993	2921	2,5
11	Toyota RAV 4	14352	18879	-24,0	Nissan Almera	2628	3733	-29,6
12	Nissan Almera	14319	25139	-43,0	Lada Kalina	2572	3872	-33,6
13	Datsun on-DO	13949	-	-	Nissan X-Trail	2425	1180	105,5
14	Chevrolet Niva	13761	20852	-34,0	Renault Sandero	2284	2785	-18,0
15	Renault Sandero	13468	19099	-29,5	Chevrolet Niva	2114	2660	-20,5
16	Lada Priora	13421	24853	-46,0	Datsun on-DO	2010	-	-
17	Skoda Rapid	12185	4270	185,4	Skoda Octavia A7	1996	3078	-35,2
18	Hyundai ix35	11469	18087	-36,6	KIA New Cee'd	1969	2810	-29,9
19	Skoda Octavia A7	10999	19416	-43,4	Lada Priora	1958	2985	-34,4
20	Nissan X-Trail	10506	11611	-9,5	Skoda Rapid	1862	2341	-20,5

21	KIA Sportage	9834	14445	-31,9	UAZ Patriot	1617	1387	16,6
22	KIA New Cee'd	9715	13236	-26,6	KIA Sportage	1511	2098	-28,0
23	UAZ Patriot	8329	7771	7,2	Mazda CX-5	1504	2063	-27,1
24	Mazda CX-5	7880	11450	-31,2	Mitsubishi Outland	1450	1555	-6,8
25	Daewoo Gentra	6688	11654	-42,6	Hyundai ix35	1382	3177	-56,5

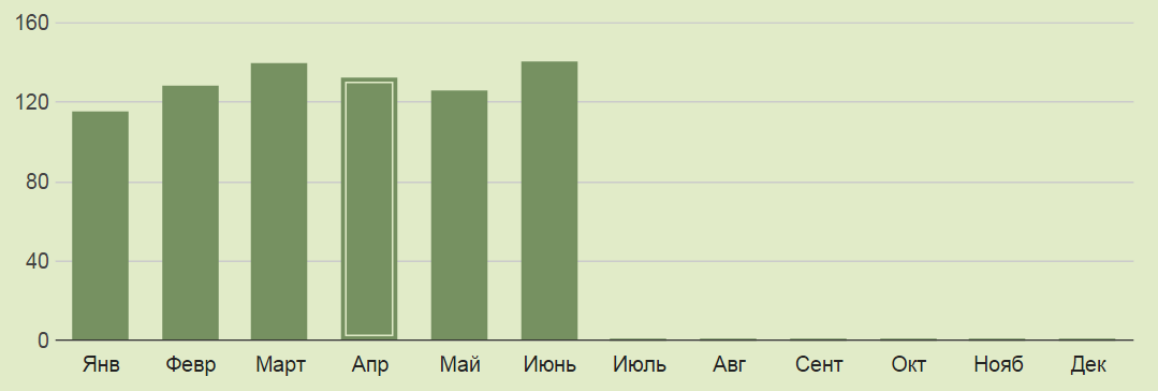


Рис. 10.3.1 Динамика продаж новых автомобилей в России в 2015 году по месяцам (тыс. штук)

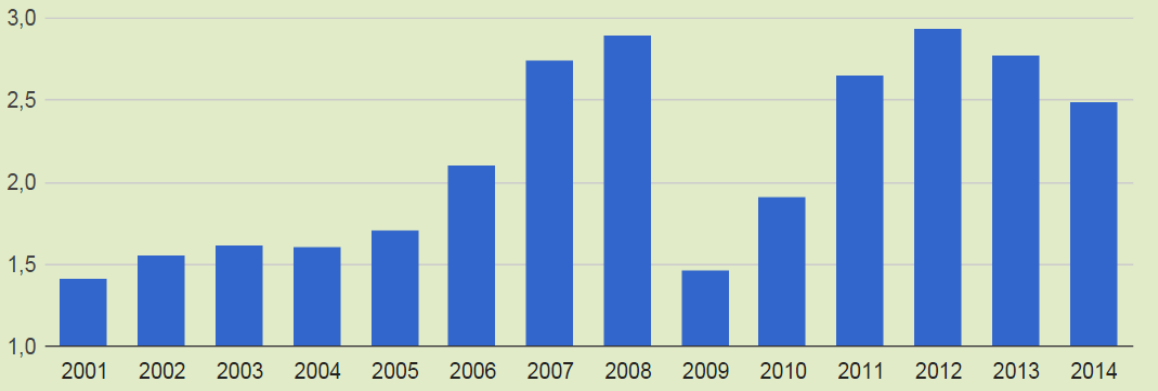


Рис. 10.3.2 Динамика продаж новых автомобилей в России по годам (млн. штук)

Продажи новых легковых и легких коммерческих автомобилей в России

	Бренд	Январь – июль 2015	Январь – июль 2014	%	Июль 2015	Июль 2014	%
4	Renault	67 033	111 640	-40%	9 917	15 219	-35%
5	Toyota	56 676	89 800	-37%	9 604	13 312	-28%
6	Nissan	55 759	91 484	-39%	5 207	9 136	-43%
7	Volkswagen	42 525	76 363	-44%	5 937	9 010	-34%
8	Skoda	32 228	49 111	-34%	4 185	7 064	-41%
9	Chevrolet	28 911	73 749	-61%	6 228	8 457	-26%
10	ГАЗ комм.	27 565	37 298	-26%	4 139	5 517	-25%

Выберите период сравнения

Январь Февраль Март — Июнь Июль Август

2013 2014 2015 — 2014 2015 2007

Показать

Рис. 10.3.3 Динамика продаж автомобилей ГАЗ комм.

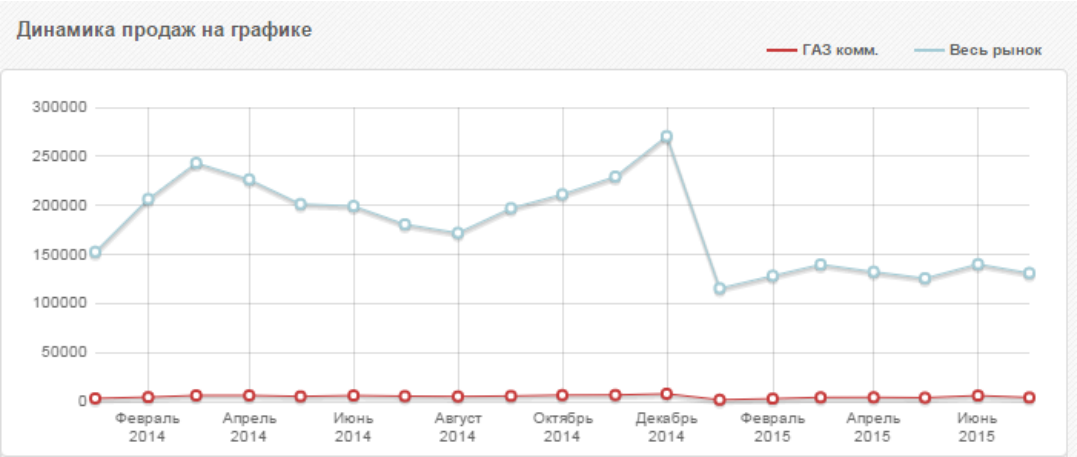


Рис. 10.3.4 Динамика продаж автомобилей ГАЗ комм.

Прогнозы и перспективы:

По словам директора дилерского центра "Mazda Рольф Химки" Юлия Дытченкова в феврале падение только усугубится. Рынок тянет вниз существенное повышение цен на автомобили, и они будут расти дальше, отыгрывая снижение курса рубля. Таким образом, покупка автомобиля летом и осенью обойдётся ещё дороже.

Ассоциация европейского бизнеса в России прогнозирует дальнейшее снижение продаж новых автомобилей в РФ — по итогам 2015 года они могут сократиться на 24%. Однако это, похоже, оптимистичный прогноз, специалисты рынка называют и более пессимистичную цифру — 40%.

По прогнозу аналитиков PricewaterhouseCoopers (PwC), в 2015 году продажи снизятся на 25-35% — до 1,52-1,75 млн. единиц, говорится в презентации "Автомобильный рынок России: результаты 2014 года и перспективы развития"

Источники информации:

http://serega.icnet.ru/CarSaleAuto_2015_Russia.html;

http://www.aif.ru/ny/summary_and_forecasts/avtomobilnyy_rynok_rossii_itogi_goda_i_prognoz_na_2015_god;

http://abreview.ru/stat/aeb/.

10.3.1 Обзор авторынка Волгограда.

Экспресс-обзор цен на машины в мае 2015 года

Майские праздники сильно повлияли на торговую активность первой декады месяца на авторынке. Наплыва покупателей и роста ассортимента в это время не наблюдалось. Особенно это было заметно 9 мая. Рынок работал в стандартном режиме, но посетителей — единицы. Это было связано с грандиозными праздничными мероприятиями, проходившими в Волгограде в связи с 70-летием Победы.

После праздников торговые площадки заметно оживились. Увеличился и ассортимент, особенно в плане проверенных временем автомобилей. Покупатели по-прежнему отдавали предпочтение более дешевому сегменту рынка от 45 000 рублей и выше. Хотя ценовая категория приобретаемых машин была разнообразна. Роста цен на автомобили в мае не наблюдалось, наоборот, продавцы охотно торговались.

Стабильным спросом пользовались Lada 07, 10, 14, Priora в ценовом диапазоне от 60 000 до 365 000 рублей. Из иномарок — автомобили Mercedes-Benz 1997–2007 гг. выпуска от 270 000 до 730 000 рублей; Volkswagen Passat 1994–2004 гг. выпуска от 205 000 до 355 000 рублей. Отметим, что в мае на рынке можно было приобрести Lada Largus и Lada Granta с АКПП.

Экспресс-обзор цен на машины в июне 2015 года

Стабильности в автопродажах в июне не было — спрос колебался.

Падение торговой активности на рынке в основном было связано с наступившей чрезмерно жаркой погодой. Только самым стойким продавцам на рынке удавалось с удовольствием пережидать жару в своих авто с кондиционером.

Некоторые продавцы в этом месяце очень хорошо снижали цены, иногда до 50 000 рублей. Многие продажи происходили именно благодаря их уступчивости.

Наполняемость рынка оставляла желать лучшего, хотя, как и прежде, есть выбор среди моделей и годов выпуска.

Средний покупательский бюджет в июне был до 150 000 рублей. Стабильно велик интерес покупателей к отечественному автопрому: Лада-2107, -2112, -2114, -2115.

В сегменте от 200 000 до 400 000 рублей пользовались спросом Лада Калина, Лада Гранта, Лада Приора, Hyundai, Kia, Chevrolet, Ford.

Из новинок этого месяца — автомобили с пробегом: Subaru R2 2004 г. вып. — 170 000 рублей с правым рулем, Jaguar X-Type 2007 г. вып. — 400 000 рублей.

На рынке появились ретро-автомобили: ГАЗ М1 1939 г. вып. — 1 600 000 рублей и ГАЗ-21 Волга 1969 г. вып. — 1 500 000 рублей.

Источники информации: http://news.drom.ru/33684.html; http://news.drom.ru/34493.html

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Методология оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, описание подходов к оценке

Определение стоимости объекта недвижимого имущества является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Целью оценки является определение стоимости имущества.

На выбор вида стоимости оцениваемого имущества влияют задача, которую предстоит решить с помощью выполняемой работы по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Назначение настоящей оценки является использование Отчета об оценке продаже имущества. В связи с вышесказанным целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255, рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При оценке Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО №1). Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Согласно п.21 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 23 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход – метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходными с оцениваемым. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированные цены аналогов дают возможность Оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее действителен для объекта оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купле - продажи.

Согласно п. 22 ФСО № 1 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа полученных результатов, для

определения итоговой величины стоимости объекта, как правило, используется метод средневзвешенной величины, в соответствии с которым, результату, полученному в рамках каждого из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В соответствии со стандартами оценки Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования того или иного подхода) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики оцениваемого объекта, и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.1.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

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

Юридическая допустимость — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Снос строений;
- Реконструкция или модернизация;
- Продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его дальнейшему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для объектов недвижимости на застроенном участке.

11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания).

В настоящем отчете оценивается право аренды земельного участка, земель - поселений, с разрешенным использованием под жилую индивидуальную застройку. Территориальное размещение этого земельного участка, его расположение, разрешенное использование согласно кадастровому паспорту и специфика свидетельствует о наилучшем его использовании для размещения объектов под индивидуальную жилую застройку. Таким образом, существующее использование земельного участка под объектом оценки является его наилучшим использованием.

11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой.

Оценке подлежит следующее недвижимое имущество в составе: жилого дома, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000 расположенного по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28.

Для выявления наиболее эффективного использования данного объекта проведем тест на НЭИ.

Таблица 11.1.3.1 Тест на НЭИ жилого дома, площадью 233,34 кв.м.

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Использование по назначению (Жилой дом)	+	+	+	+
Складское помещение	-	-	+	-
Офисное здание	+	-	+	+
Торговое здание	-	-	+	+
Производственное помещение	-	-	-	-

Проведенный анализ НЭИ показывает, что по разумным соображениям, возможным видом использования с учетом критериев приведенных в таблице, особенностей и строительных характеристик рассматриваемого объекта, месторасположения, наличия подъездных путей является использование здания по своему назначению.

Наибольшую эффективность будет приносить использование объекта оценки по его прямому назначению. Таким образом, использование объекта по его функциональному назначению, является лучшим и наиболее эффективным.

11.2 Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка

11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

Стоимость права аренды земельного участка определялась, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р. В соответствии с данными документами оценка права собственности на земельные участки возможна:

- Доходным подходом (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования);
- Сравнительным подходом (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Данный подход является самым оптимальным для определения рыночной стоимости собственности, так как опирается на данные о реальных сделках с аналогами. Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

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

На рынке земельных участков Волгоградской области, Оценщику удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с объектами оценки по основным ценообразующим факторам. Таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым, целесообразным и не приведет к искажению итогового значения рыночной стоимости объектов. Более подробное описание применяемого метода приведено в рамках реализации сравнительного подхода в соответствующей главе настоящего заключения.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения) — определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях

недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными. У оценщиков отсутствовала информация о доле стоимости земельных участков в общей стоимости объектов недвижимости аналогичного типа.

Поэтому метод распределения не применялся.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства)улучшений земельного участка.

На региональном рынке недвижимости Волгоградской области, Оценщику не удалось выявить предложения к продаже объектов, являющихся сопоставимых с единым объектом недвижимости объекта оценки по основным ценообразующим факторам. Необходимость большого числа допущений, не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, применение метода выделения в рамках сравнительного подхода считается нецелесообразным и может привести к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, в рамках настоящего отчета сравнительный подход применяется, и реализуется методом сравнения продаж.

Доходный подход.

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

Доходный подход основывается на предположении, что потенциальный покупатель оцениваемого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

На основании анализа рынка земельных участков, было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. Данные факты получения земельной ренты не являются рыночными и могут существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, применение данного метода, по мнению Оценщика, нецелесообразно.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока связанного с использованием земельного участка.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

На региональном рынке недвижимости, на момент оценки, объекты, аналогичные объекту оценки не строятся для целей сдачи в аренду или реализации, а используются для целей ведения собственного бизнеса.

Таким образом, ввиду отсутствия данных для выполнения расчетов, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости улучшений.

Расчет стоимости аналогичных исследуемым объектов доходным подходом осуществляется на основании формирования доходов от ведения бизнеса (сдачи в аренду). Отсутствие у оценщика данных для расчета стоимости аренды существующих на земельных участках объектов исследования, необходимость большого числа допущений, отсутствие сопоставимых объектов-аналогов не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, в рамках настоящего отчета доходный подход для оценки земельных участков не применяется.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества. Согласно данным «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, непосредственно к земельным участкам затратный подход не применяется, так как земельные участки являются не возобновляемыми ресурсами. Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения. Таким образом, в рамках настоящего отчета затратный подход для определения стоимости земельных участков не применяется.

11.2.2 Расчет стоимости права аренды земельного участка

В данном отчете оценка стоимости права аренды земельного участка определялась с учетом того, что данный участок выдан арендатору под индивидуальное жилищное строительство, согласно ст.36 Земельного Кодекса РФ, собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды указанных земельных участков. Документ подтверждающий передачу земельного участка в аренду - договор аренды сроком на 49 лет от 13.12.2011, №8/195, в таком случае право собственности земельного участка определяется следующим образом:

Па=Рс-Пв, где

Рс - рыночная стоимость земельного участка;
Пв - выкупной платеж, который определяется в законодательстве кратно ставки налога, минус капитализированная разница рыночной ставки аренды и арендной ставки, установленной по договору аренды, таким образом формула примет вид:

Па=Рс - О - (Ср - Са)/R, где

О = ставка налога на землю*кадастровую стоимость участка, согласно постановления о положении о местных налогах на территории Волгограда, введении системы налогообложения в виде единого налога на временный доход, установлении и введении местных налогов на территории Волгограда (в ред. от 28.05.2014. №13/385, от 19.11.2014 №21/632, от 19.11.2014 №21/633) в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса для ИП и физ. лиц составляет 0,3% от кадастровой стоимости данного участка.

Кадастровая стоимость данного участка согласно публичной кадастровой карты составляет 582254,20 рублей.
Ср - рыночная арендная ставка, где

Ср = КСЗУ х Кви х Кдс х Ки, где

КЗСУ - кадастровая стоимость земельного участка;
Кв - коэффициент вида функционального использования земельного участка;
Кдс - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка;
Ки - коэффициент индексации;
Кв = 0,0015 и Кдс = 1,2 информация о данных индексах получена из расчетной части договора аренды от 13.12.2011, №8/195.
Ки = 1,25 (установлен Постановлением Губернатора Волгоградской области от 18 декабря 2014 г. N 253 —Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена).
Са=0,72 р/м2 (364,32 р. за весь участок), согласно договора аренды от 13.12.2011, №8/195.
R - дисконтирования для земельного участка, ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения.

В качестве безрисковой ставки принимаем ставку по вкладам, являющимся эталоном минимального риска.
В данном отчете она принята равной среднему значению среднесрочной ставки ГКО-ОФЗ на 19.08.2015 г., которая составляет 10,21% (http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=gkoofz_mr).

Надбавка за низкую ликвидность – поправка на длительность экспозиции при продаже и время по поиску нового арендатора.

По проведенному исследованию аналогичные земельные участки имеют срок экспозиции не менее шести месяцев. Исходя из срока экспозиции можно найти поправку на ликвидность объекта недвижимости по формуле:

Пликв.=N*Rб.р./12, где

N – средний срок экспозиции объекта недвижимости;
Rб.р – безрисковая ставка;

Пликв.= (6*10,21)/12=5,105%;

Надбавка за риск вложения учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, надбавка принимается в размере страховых отчислений в страховых компаниях, находится в диапазоне от 1 до 3 %. Учитывая характеристики участка надбавку за риск принимаем в размере 1%.

Надбавка за региональные особенности находится в размере от 1 до 3 %. Учитывая характер социально-экономического развития Волгоградской области, процесса законотворчества принимаем надбавку за риск в размере 1%. Таким образом ставка дисконтирования = 10,21%+5,105%+1%+1%=17,315%

Для определения рыночной стоимости земельного участка (Рс) использовался сравнительный подход методом сравнительного анализа сделок. Метод сравнительного анализа сделок основывается на анализе и обработке цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами, характеризующими ценообразующие факторы. При этом из числа объектов, выбираются лишь те, которые имеют функциональное назначение аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Данный подход к оценке базируется на анализе продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход к оценке стоимости на основе прямого сравнения продаж включает в себя четыре основных шага:

- изучение рынка с поиском аналогичных объектов, по которым имеются все необходимые данные;
- анализ цен продаж с определением цены единицы измерения, анализ и сравнение условий сопутствующих сравниваемым сделкам;
- учет различий сделок и приведение цен к одной базе;
- экспертный выбор значения стоимости объекта.

Подход прямого сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном подходе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легко доступны.

Элементы сравнения и корректировка их величин:

а) права собственности на недвижимость:

б) условия рынка,

в) местоположение, престижность и проходимость места,

г) транспортная доступность,

д) состояние,

е) наличие дополнительных условий.

Поправки, вводимые к аналогам, для корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, классифицируются на основе различных способов расчета и внесения следующим образом:

ПОПРАВКИ

ПРОЦЕНТНЫЕ **СТОИМОСТНЫЕ (денежные)**

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Стоимостные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках. Для определения достоверной и обоснованной величины поправок требуется достаточно развитый рынок недвижимости и доступность информации по сделкам.

Величина поправок определяется на основании анализа рынка.

Для земельных участков под коммерческую застройку основными ценообразующими параметрами являются:

- локальное местоположение (район, тип и качество окружающей застройки, доступность объектов инфраструктуры);
- расстояние до подъездных путей с твердым покрытием, доступность общественного транспорта (транспортная доступность);
- наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, системы орошения, электроснабжение, и т.д.).

Объекты аналоги были отобраны на основании анализа рынка коммерческой недвижимости (земельные участки под коммерческую застройку) Волгоградской области.

Выбор единицы сравнения.

Так как ни один из выбранных объектов сравнения не соответствует объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

При анализе продаж участков обычно используют следующие единицы сравнения:

1	**Цена га**	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
2	**Цена кв. м.**	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку.
3	**Цена фронт. м.**	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4	**Цена авт. место**	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК

В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 м2 общей площади объекта.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определялась как стоимость свободного ЗУ (участка без улучшений), в следующей таблице указаны объекты аналоги:

Таблица 11.2.2.1 Объекты аналоги используемые в расчетах для оценки земельного участка, площадью 506 кв.м.

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м2	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Земельный участок						
Объект-аналог №1	Продам участок 4.7 от., земли поселений (ИЖС), в черте города Продаю участок.4,6 сотки под строительство. по улице асфальт, освещение. Рядом проходит маршрутка. Земля в собственности. Готовы документы на воду. улица ботаническая. торг 8-903-377-97-54	470	Предложение	600000	1276,6	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot._izhs_608365311
Объект-аналог №2	Земельный участок в прекрасном месте Красноармейского района - рядом с Шамбрунским родником, площадью 610 кв.м. (6.1 соток) по адресу: ул.33-х Героев. Категория земель - земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства. Расположен среди коттеджей. Газ, вода, электричество проходят по улице. Участок свободен от построек и предварительно спланирован. С участка открывается прекрасный вид на город и Волгу, особенно на ночной город. Лучшее место для строительства дома в Красноармейском районе. 8-905-333-37-37 Алексей	610	Предложение	550000	901,6	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_617635251
Объект-аналог №3	Продам участок 6 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Продается дом в стадии разрушения по Ул. Причальная , пос. Нагорный. Процент оставшихся конструктивных элементов 29%(отсутствует кровля, перекрытие, две капитальные стены, часть перегородок, полы). По участку проведен газ, вода и канализация. 8-961-668-41-40	600	Предложение	700000	1167	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_606432702
Объект-аналог №4	Продам участок 8 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города УЛ. БУТЛЕРОВА (ВЕРХНЯЯ САРЕПТА) ВОЗЛЕ РОДНИКА.	800	Предложение	720000	900	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_499892556

	СОБСТВЕННОСТЬ. 8-904-405-66-66					
Объект-аналог №5	Продам участок 5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города ул. Симферопольская ост. Куйбышеваземельный участок расположен в жилом поселке со всех сторон участка проживают хорошие соседи, рядом проходит центральный газ центральный водопровод и электрический столб сделана новая сливная яма.Участок 5 соток в собственности на самом деле земли больше, документы в порядке готовы к продаже. Чистая продажа 8-904-777-96-68	500	Предложение	620000	1240	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_565885035

Применяемые корректировки:

Корректировка на условия сделки.

Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 13%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер), данный размер скидки указан для объектов рассматриваемой недвижимости и является средним согласно данному справочнику, расширенный диапазон для активного рынка, составляет от 8% до 20%.

Корректировка на вид права.

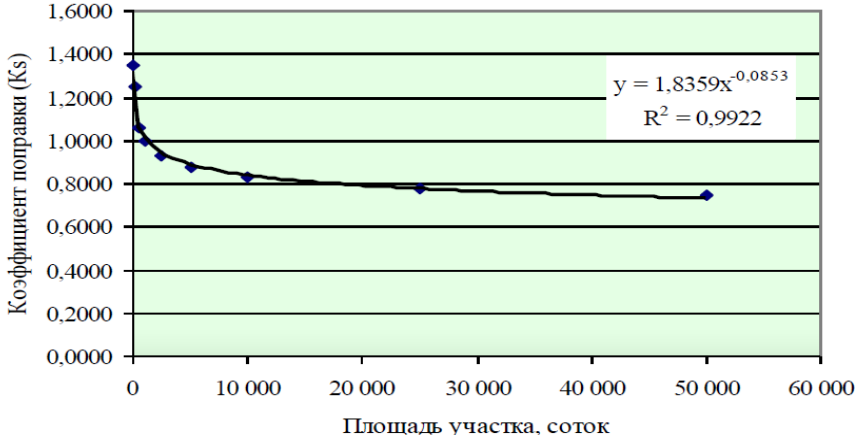
Земельные участки объекты исследования принадлежат владельцу на праве собственности. Земельные участки объектов-аналогов принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб (площадь) участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки. Данная корректировка рассчитана по методике указанной в статье: А.Д. Власова, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Поправка на площадь, согласно данной методике, подчиняется экспоненциальной зависимости, которая отражена на графике ниже:

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$К_{S=}\ 1{,}8359xS^{-0{,}0853}$$

где:

$К_S$ *– коэффициент корректировки;*

S *– площадь земельного участка, соток.*

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К_{П} = |(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1) \times 100\ \%$$

,

$К_П$ *– размер корректировки на площадь земельного участка;*

$С_{ОО}$ *– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;*

$С_{ОА}$ *– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.*

Таблица 11.2.2.2 Результат расчета величин корректировок на площадь

Расчет корректировки на площадь для земельного участка, площадью 506 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Красноармейский район, ул. Корпусная 28						
Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	506	470	610	600	800	500
Площадь, соток	5,06	4,7	6,1	6	8	5
Коэффициент поправки ($К_s$)	1,599	1,609	1,574	1,576	1,538	1,6
Корректировка, %		-0,621	+1,59	+1,5	+3,97	-0,0625

Корректировка на местоположение.

Объекты аналоги как и объект оценки находятся в Красноармейском районе г. Волгограда, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения. Корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность.

Расстояния, на которых располагаются объекты-аналоги до основных асфальтовых магистралей, ведущих в областной центр, значительно не отличаются, как между собой, так и относительно объектов исследования и являются сопоставимыми. От каждого объекта до трассы имеются подъездные пути. Таким образом, по транспортной доступности объекты исследования и объекты аналоги практически не отличаются. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение и текущее использование.

Объекты исследования – земельные участки из категории земель поселений. Объекты-аналоги – земельные участки из категории земель поселений. Корректировка не требуется.

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведены в таблице далее:

Таблица 11.2.2.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 506 кв. м., сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. измерения	исследуемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена продажи	руб.		600000	550000	700000	720000	620000
Общая площадь	м2		470	610	600	800	500
Цена 1 м2 площади	руб./м2		1276,6	901,6	1167	900	1240
Дата объявления			19.08.2015	19.08.2015	14.08.2015	12.08.2015	20.07.2015
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена	руб./м2		1111	784	1015	783	1079
Время продажи			3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		1111	784	1015	783	1079
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		1111	784	1015	783	1079
Местоположение			Волгоградская область, Красноармейский район	Волгоградская область, Красноармейский район	Волгоградская область, Красноармейский район	Волгоградская область, Красноармейский район	Волгоградская область, Красноармейский район
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		1111	784	1015	783	1079
Транспортная доступность			Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		1111	784	1015	783	1079
Площадь	м2	506	470	610	600	800	500

Корректировка			0,99379	1,0159	1,015	1,0397	0,999375
Скорректированная цена	руб./м2		0,99379	1,0159	1,015	1,0397	0,999375
			1104	797	1030	814	1078
Имущественные права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		1104	797	1030	814	1078
Количество корректировок			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Весовой вклад			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость права собственности 1 кв.м.	руб.	1207	276	199	258	204	270
Площадь м2		506					
Стоимость права собственности земельного участка, с учетом округления*	руб.	**610 742**					

* При продаже права собственности на земельный участок сделка не облагается НДС в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ.

Стоимость права собственности земельного участка площадью 506 кв. м., располагающегося по адресу: Волгоградская область, Красноармейский район, ул. Корпусная 28, без НДС, округленно:

610 700 (шестьсот десять тысяч семьсот) рублей

Определим стоимость права аренды земельного участка, по формуле описанной в теоретической части данного пункта:

Па = 610700 - 0,003*582254,20 - [(582254,20*0,0015*1,2*1,25)-364,32]/0,17315 = 603 491 р.

Таким образом, стоимость права аренды земельного участка площадью 506 кв.м., расположенного по адресу: г. Волгоград, Красноармейский район, ул. Корпусная д. 28, без НДС, округленно составила, руб.:

603 500 (шестьсот три тысячи пятьсот) рублей

11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом

11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода и обоснование выбора конкретного метода для определения стоимости объектов оценки

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: Сон=Свс-Сизн.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: Сит= Сз+Сон.

Методы затратного подхода:

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Формула расчета имеет следующий вид:

$$С_{зам.} = С_{1м3ан.} * V_{об.} * К_{1...n} * К_1 * К_2 * К_з * К_{пз} * К_и$$

где:

$С_{зам.}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$С_{1м3\ ан.}$ - стоимость 1м3 аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$К_{1...n}$- коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

$К_1$- коэффициент перехода к ценам 1984г.;

$К_2$- коэффициент перехода к ценам 1991г.;

$К_з$- коэффициент перехода к текущим ценам;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

Ки -коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_н$$

, где

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;
V_j – объем j-го компонента;
C_j – стоимость единицы объема;
n – количество выделенных компонентов здания;
$K_н$ – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:
- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

строительные работы;

работы по монтажу оборудования (монтажные работы);

затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;

прочие затраты.

В данной работе используется метод сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объектов оценки и имеющейся информации о них.

Определение стоимости замещения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного (общего) износа. Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и

износ, а также стоимость земли. Затратный подход подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Определение восстановительной стоимости.
- Определение общего накопленного износа.

Определение рыночной стоимости затратным подходом как суммы стоимости земельного участка и восстановительной стоимости объектов с учетом накопленного (общего) износа. В данной работе рыночная стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. В общем виде формула для расчета по затратному подходу с использованием показателей справочника УПВС выглядит следующим образом:

С затр. = С земли + Св.с. - И

где:
С затр. - стоимость затратным подходом;
С земли - стоимость земельного участка;
Св.с. - восстановительная стоимость нового строительства с учетом предпринимательской прибыли;
И - накопительный износ.

В данной работе расчет восстановительной стоимости осуществлялся методом сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объектов оценки и имеющейся информации о них.

Данный метод предполагает в качестве сравнительной единицы использовать стоимость единицы площади или объема подобных типовых сооружений. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные материалы: Удельные Показатели Стоимости Строительства (УПСС), Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости (УПВС). Информационной базой для приведения методики расчета может являться издание КО-ИНВЕСТ.
При этом:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11мая 1983г.), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.);

-для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. используются индексы изменения стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.;

- для пересчета сметных цен из 1991 г. в цены 2001 г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25));

- для пересчета сметных цен из 2001г. в текущие цены использовались индексы изменения стоимости СМР к ТЕР 2001 на 1 кв. 2015 г. (Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08).

При перерасчете цен с использованием справочников КО-ИНВЕСТ применяются индексы перехода цен на СМР министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, при этом используется справочник, относящийся к категории оцениваемой недвижимости.

В данной работе использовалась информационная база справочника УПВС. Так как основная масса зданий и сооружений возведены до 2000 и показатели справочника УПВС более корректно отражают стоимость объектов, учитывают технологию строительства и конструкционные материалы, использующиеся строителями до 2000 года.

Рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства(замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом объектов оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборнику УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м3 объема здания – аналога и применены соответствующие корректировки.

Стоимость единицы объема или площади возведенных объектов строительства зданий и сооружений определяется по объектам, аналогичным объектам оценки на основе справочника "Укрупненные показатели стоимости строительства" (УПВС. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). Соответственно в ходе расчетов налог на добавленную стоимость не учитывается.

Основы определения накопленного (общего) износа зданий

По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий, а также их функциональное соответствие текущему и тем более, будущему использованию, связанному с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывает влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ - это потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов и определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью. В зависимости от причин вызывающих потерю стоимости, износ подразделяют: физический, функциональный и внешний.

Накопленный (общий) износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена восстановительная стоимость оцениваемого здания в результате физического, функционального и внешнего износа или их комбинаций. В общем виде формула для определения накопленного (общего) износа:

И накоп.% = 1 – (1 – И физ.%) * (1 – И функ.%) * (1 – И вн.%)

где: И накоп.% – накопленный износ, %;
И физ.% – физический износ, %;

И функ.% – функциональный износ, %;
И вн.% – внешний (экономический) износ, %.

Физический износ

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Физический износ определяется состоянием объекта и подразделяется на устранимый и неустранимый.

- неустранимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим причинам, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

- устранимый износ – износ, который возможно устранить технически или экономически целесообразно.

В общем виде физический износ определяется по формуле:

И физ. = И физ. устр. + И физ. неустр.,

где: $И_{физ. устр.}$ – физический износ устранимый;
$И_{физ. неустр.}$ – физический износ неустранимый.

Для целей оценки в составе объектов недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы.

- Короткоживущие – это элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости. Предполагается, что короткоживущие элементы могут быть заменены без прекращения эксплуатации объекта, поэтому их износ является полностью устранимым. К ним относятся кровля; декоративная отделка; сантехническое оборудование и т.д.

- Долгоживущие – это элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом. Износ долгоживущих элементов, как правило, является неустранимым, т. к. затраты на их ремонт превышают возможные выгоды от увеличения срока эксплуатации здания. При этом величину износа долгоживущих элементов определяют методом экономической жизни, исходя из соотношения фактического возраста здания и ожидаемого срока службы. К ним относятся фундамент; стены; перекрытия и т.д.

В данном отчете Оценщик исходил из предположения, что износ долгоживущих элементов является полностью неустранимым.

Величина физического износа короткоживущих элементов оцениваемого объекта определялась визуальным и расчетным способом на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1989г. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Формула для расчета физического износа для короткоживущих элементов выглядит следующим образом:

$$И\ физ.\ \% = [\sum_{i=1}^{i=n} И\ кi\ \% * К\ i] : 100,$$

где: $И_{кi,}$% – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

$К_i$ – коэффициент, соответствующей доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости зданий;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости зданий (в %), принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий, утвержденных в установленном порядке.

Расчет неустранимого физического износа объекта оценки определяется исходя из фактического срока его службы и ожидаемого срока экономической жизни по формуле:

$$\text{И физ. неустр.} = \frac{(100 - \Sigma\text{УВ к.ж.э.}) * \text{СЖ факт.}}{\text{СЖ эконом.}},$$

где:
$И_{физ.\ неустр.}$ – неустранимый физический износ, %;
$УВ_{к.ж.э.}$ – удельный вес короткоживущих элементов;
$СЖ_{факт.}$ – фактический срок службы объекта, лет;
$СЖ_{эконом.}$ – экономическая жизнь объекта, лет.

Экономическая жизнь – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. СЖ эконом = 0,75*СЖ факт.

Фактический срок службы объекта – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Метод срока жизни

Данный метод определяет физический износ по формуле:

$$\text{Ифиз} = \frac{\text{ТЭФ}}{\text{Тэк}} * 100,$$

где:
$Т_ф$ – фактический возраст здания.
$И_{физ}$– физический износ здания, %;
$Т_{ЭВ}$– эффективный возраст. $Т_{ЭФ} = Т_ф$;
$Т_{ЭК}$– экономический возраст здания;
Тн – номинальный возраст здания
$Т_{эк}$ = 0,75*Тн.

Эффективный возраст – это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и улучшает возможность его выгодной продажи. Эффективный возраст – основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В нашем случае эффективный возраст соответствует фактическому возрасту.

Экспертное начисление физического износа

В тех случаях когда, значения физического износа полученные расчетным путем не отражают техническое состояние объекта оценки, либо не имеется возможным произвести расчет эмпирическими методами, возможно применение назначения экспертного износа, согласно методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Укрупненные показатели физического износа отражены в таблице далее.

Таблица 11.3.1.1 Укрупненные показатели физического износа, установленные методом визуального осмотра

Физи-ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле-творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Функциональный износ

Наличие функционального износа обычно обусловлено устаревшим объемно – планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости и приводит к снижению стоимости объекта в следствии недостатков в эксплуатационных и функциональных качества объекта недвижимости.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Признаком *неустранимого функционального износа* является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение выявленных недостатков. Неустранимым функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик и измеряется потерей чистого дохода из-за их отсутствия, капитализированных по норме капитализации для здания такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства;
- переизбыток отдельных качественных характеристик объекта над аналогичными характеристиками, соответствующими современным потребностям среднего потребителя.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, которая способствует более эффективной эксплуатации объекта недвижимости и вызывается;

-Недостатками, требующими добавления элементов. К недостаткам, требующим добавления, относятся элементы здания, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

-Недостатками, требующими замены или модернизации элементов. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

- Сверхулучшения, к сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время не соответствуют современным стандартам.

Исходя из того, что основная часть зданий произведена из материалов использующихся в строительстве на сегодняшний день, по соответствующим технологиям, функциональный износ принимаем равным нулю.

$$\mathbf{И_{функ} = 0}$$

Функциональный (моральный) износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Для сооружений это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки. В данной работе функциональный износ принимается в размере 0%.

Внешний (экономический) - уменьшение стоимости имущества в результате изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и т.д. Внешний износ определяется воздействием окружающей среды и в большинстве случаев носит неустранимый характер. Анализ внешней ситуации показал, что никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости объекта оценки, не выявлено. Исходя из этого, величина внешнего (экономического) износа принимается равной нулю, то есть:

$$\mathbf{Ивн. = 0}$$

11.3.2 Расчет стоимости замещения зданий и сооружений

Расчет стоимости замещения методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС. В качестве сравнительной единицы оцениваемого объекта принимается 1м3 аналогичного здания. Стоимость замещения оцениваемого объекта может быть рассчитана по формуле:

$$С_{зам.} = С_{1м3ан.} * V_{об.} * К_{1...n} * К_1 * К_2 * К_з * К_{пз} * К_и$$

где:

$С_{зам.}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$С_{1м3\ ан.}$ - стоимость 1м3 аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$К_{1...n}$- коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

$К_1$- коэффициент перехода к ценам 1984г.;

$К_2$- коэффициент перехода к ценам 1991г.;

$К_з$- коэффициент перехода к текущим ценам;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

Ки - коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146.В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). Соответственно в ходе расчетов налог на добавленную стоимость не учитывается.

Расчет стоимости замещения затратным подходом объектов оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборникам УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м3 объема здания - аналога для 1 территориального пояса, III климатического района (Волгоградская область) в ценах 1969 года.

При расчете стоимости замещения коэффициенты **К1...n**учитывают отличия между объектом оценки и аналогом.

Расчет коэффициентов перехода к текущим ценам:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. (**$К_1$**) используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11мая 1983г.), для отрасли сельское хозяйство данный коэффициент составляет 1,18, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), который для Волгоградской области составляет 1,03.

- для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. (**$К_2$**) используются индексы изменения стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (для сельского хозяйства 1,59), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г. (для Волгоградской области 1,06)

- Коэффициент **Кз** - индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки. Пересчёт справочной стоимости из 1991 г. в стоимость 2001 г. произведён с использованием индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)); пересчет сметных цен из 2001г. в текущие цены произведён с использованием индексов стоимости СМР к ТЕР 2001 на 2 кв.2015 г. (Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0). "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на II квартал 2015 года").

К пз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (предпринимателя). Прибыль предпринимателя (инвестора) выступает в виде премии, которую он ожидает получить за использование своего рискового капитала, инвестированного в строительный

проект. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации - подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. По оценкам Госкомстата и мнению инвесторов диапазон прибыли предпринимателя по России составляет 5%-20%.Из проведенного Оценщиком исследования было установлено, что на территории Волгоградской области имеется достаточное количество бывших сельскохозяйственных объектов производственно-складского назначения, в том числе и невостребованных. При этом, строительство новых объектов подобного плана практические не ведется. Как правило, идет строительство либо современных зерно-, овощехранилищ, либо небольших производственных комплексов по переработке животноводческой продукции для собственных нужд. Таким образом, в данных условиях и применительно к данным объектам оценки, целесообразно принять значение прибыли предпринимателя в качестве минимального значения вышеуказанного диапазона, т.е. в размере 5%.

Косвенные издержки (**Ки**) вызваны, как правило, необходимостью застройщика выполнить ряд технических условий, требующих определенных затрат, не относящихся непосредственно к строительству. Согласно научных работ Мерзликиной Г.С. и Иванова В.В., принимаем косвенные издержки в размере 6,7%.

Таблица 11.3.2.1 Индексы перехода на СМР от 1969 г. на дату оценки

Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г.(постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1,18
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1,03
Индекс перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1,59
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1,06
Индекс перехода от цен 1991 г. к ценам 2001 г. (Вестник управления по совершенствованию ценообразования сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)	16,44
Индекс изменения стоимости СМР к ТЕР 2001 на 2 кв. 2015 г. (Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0)	6,02

Расчет стоимости затрат на замещение зданий и сооружений представлен в таблице далее.

Таблица 11.3.2.2 Расчет стоимости затрат на замещение недвижимого имущества

Жилой дом, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000						
Наименование	Дом (Литера А)	Подвал (Литера А1)	Забор (Литера I)	Калитка(Литера II)	Ворота (Литера III)	Замощение (Литера IV)
Объемно-планировочная характеристика объекта оценки, м3, м2, м, шт.	490 м3	448 м3	282,9 м2	2 м2	5,1 м2	136,8 м2
Источник информации	Сборник №4. Раздел I Жилые здания. Таблица 4 Жилые здания кирпичные, со светелками и мансардами, одноэтажные. Таблица 9	Сборник №4. Раздел I Жилые здания. Таблица 4 Жилые здания кирпичные, со светелками и мансардами, одноэтажные. Таблица 9	Сборник №12 Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX Таблица 219	Сборник № 26 Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания Отдел VIII. Прочие здания и сооружения Таблица 151	Сборник № 26 Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания Отдел VIII. Прочие здания и сооружения Таблица 151	Сборник № 2 Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Отдел VI Здания и сооружения различного назначения, Дворовые покрытия, дорожки, площадки, тротуары Таблица 305
Стоимость единицы объема объекта-аналога, м3,м2,м,шт/руб.	21,6	Согласно технической части раздела I. Жилые здания, стоимость подвала к зданию определяется как 80% стоимости надземной части здания: 21,6*0,8 = 17,28	12,4	21,5	29,4	10,7
Поправка на группу капитальности	1,08 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	1,08 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	-	-	-	-
Поправка на климатический район	0,95 (согласно общим указаниям сборника №4 УПВС)	0,95 (согласно общим указаниям сборника №4 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №2 УПВС)
Поправка на отсутствие инженерной системы	0,96 Поправка на отсутствие печного отопления. (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 9)	0,96 Поправка на отсутствие печного отопления. (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 9)	-	-	-	-
Поправка на наличие инженерной	1,15 Общая поправка на наличие: центрального водопровода, канализации,	-	-	-	-	-

системы/благоустройства	газа, отопления с котлом типа "АГВ" Поправка на отсутствие печного отопления. (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 9)					
Прибыль предпринимателя	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Косвенные издержки	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067
Коэффициент перехода СМР от 1969 г. на дату оценки	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	2722940	1731857	788790	9278	32353	315839
Общая восстановительная стоимость объектов в целом, без учета износа, руб.						5601057
Нормативный срок службы жилых зданий II и III групп капитальности составляет 120 лет, оцениваемое здание относится ко II группе капитальности. Фактический возраст здания с момента завершения строительства составляет 8 лет. Физический износ здания определяем при помощи методики "срока жизни" (методика описана в теоретической части данного отчета). Ифиз=8/(120*0,75)*100=8,8%. Физический износ сооружений находящихся на участке (литеры I-IV), определяем в соответствии с методикой коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Состояние сооружений согласно критериям данной методики можно охарактеризовать как хорошее, что соответствует интервалу 10-20% по данному состоянию, принимаем среднее значение из данного интервала равное 15%.						
Физический износ объекта, %	8,8	8,8	15	15	15	15
Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа, руб.	2483321	1579454	670472	7886	27500	268463
Общая восстановительная стоимость объектов в целом, с учетом износа руб.						**5037096**
Стоимость земельного участка под объектом, руб.						**389661**
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, руб.						**5426757**

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества определенная затратным подходом представлена далее, расчет стоимости земельного участка описан в соответствующем пункте данного отчета. Стоимость земли под объектом оценки, определялась относительно полученной стоимости квадратного метра земельного участка, на котором располагается соответствующий объект, исходя из занимаемой им площади.

Стоимость жилого дома, площадью 233,34 кв.м., с учетом стоимости земельного участка под домом, без НДС, округленно, составила, руб.:

5 426 800 (пять миллионов четыреста двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей

11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1. Раздел IV. Требования к проведению оценки, п.20) оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

11.4.1 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно п. 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств

недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

− функциональное;

− конструктивное;

− параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- вид права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- уторговывание;
- фактическое использование;
- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и пешеходная доступность;
- площадь.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

− метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию;

− метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ;

− экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно;

− регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии;

− статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также

сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

Вывод: проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

11.4.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Таблица 11.4.2.1 Подбор объектов-аналогов для жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м2	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Объект-аналог №1	Продам дом 1-этажный дом 112 м² (кирпич) на участке 4 сот., в черте города Продам дом дом 112 м² (кирпич) на участке 4 сот., в черте города Два дома на участке:Один дом-64,4кв.м.3 комнаты со всеми удобствами. Дерев.стеклопакеты.Под общей крышей гараж 4,1х6,7м. Септик.Другой -55кв.м.-комната жилая 23кв.м; душ, туалет, кухня,баня,пол с подогревом,отделка частично не доделана.Земля оформлена в собственность .ул.М-Маклая. Красноармейский р-н. Водники. рядом школы,д/сады, аптека, поликлинника, магазины, ОСБ,ф-л ИВЦ,парикмахерские,кольцо маршрута №79 и 16А.Реальному прокупателю -реальный торг. 8-960-867-67-93 Тамара	112	Предложение	2950000	26339	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_112_m_na_uchastke_4_sot._509653290
Объект-аналог №2	Продам дом 1-этажный дом 80 м² (кирпич) на участке 6 сот., в черте города УЛ. АДМИРАЛА МАКАРОВА (ВЕРХНЯЯ СУДОВЕРФЬ, У РОДНИКА), ДОМ КИРПИЧНЫЙ ОБШИТ САЙДИНГОМ, ЕВРО/ОКНА, ВСЕ УДОБСТВА В ДОМЕ, (С/У, ГАЗ, ВОДА), 4 КОМНАТЫ КУХНЯ, ПОТОЛКИ ВЫСОКИЕ 3 МЕТРА, СОСТОЯНИЕ	80	Предложение	2040000	25500	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_6_sot._590312261

	ХОРОШЕЕ, ЕСТЬ БАНЯ, ЛЕТНЯЯ КУХНЯ, ХОЗ. ПОСТРОЙКИ, НОВЫЙ ЗАБОР, ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К ПРОДАЖЕ 8-927-521-46-41					
Объект-аналог №3	Продам дом 2-этажный дом 223 м² (кирпич) на участке 5 сот., в черте города Продаю дом ул. Раздорская (верхняя Судоверфь), кирпичный, 2012 г. постройки, 3 уровня, 223 м2, 5 комнат. Цоколь: гараж, котельная, комнаты; 1-й этаж: 3 комнаты, кухня, прихожая, санузел совместный; 2-й этаж: 2 комнаты, 2 балкона, 5 сот. в собственности, ч/пр. 8-927-525-51-89	223	Предложение	4400000	19731	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_223_m_na_uchastke_5_sot._424781746
Объект-аналог №4	Продам дом 1-этажный дом 90 м² (кирпич) на участке 5 сот., в черте города Водники, ул.33х героев, ДОМ КИРПИЧНЫЙ, ВЫСОКИЙ,ДОБРОТНЫЙ, 4 комнаты, газ,вода,санузел в доме, хорошее состояние, ремонт, ГАРАЖ, двор ухоженный, молодой сад, в собственности, документы готовы! Все вопросы по телефону 893772213шестьдесятдевять Владимир	90	Предложение	2660000	29556	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_5_sot._568727567
Объект-аналог №5	Продам дом 1-этажный дом 160 м² (кирпич) на участке 8 сот., в черте города Красноармейский район, ул.Сарпинская (за прокуратурой), отличное тихое место, дорога асфальт, дом кирпичный+ блок, крыша мягкая кровля, 6 комнат+кухня-столовая+просторный раздельный санузел, хорошее состояние, газ+вода+все в доме+баня+гараж, в собственности,документы готовы! 8-969-285-18-86 Лена	160	Предложение	3700000	23125	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_8_sot._621822429

Таблица 11.4.2.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000

Элемент сравнения	Ед. измерения	Исследуемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена продажи	руб.		2950000	2040000	4400000	2660000	3700000
Общая площадь	м2	233,34	112	80	223	90	160
Цена 1 м2 площади	руб./м2		26339	25500	19731	29556	23125

Дата объявления			16.08.2015	15.08.2015	14.08.2015	13.08.2015	11.08.2015
Корректировки							
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная цена	руб./м2		24759	23970	18547	27783	21738
Время продажи			16.08.2015	15.08.2015	14.08.2015	13.08.2015	11.08.2015
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		24759	23970	18547	27783	21738
Площадь здания	кв. м.	233,34	112	80	223	90	160
Корректировка	%		0,95	0,95	1	0,95	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Транспортная доступность			Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения.
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Местоположение			г. Волгоград, Красноармейский район	г. Волгоград, Красноармейский район	г. Волгоград, Красноармейский район	г. Волгоград, Красноармейский район	г. Волгоград, Красноармейский район
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Имущественные права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738

Корректировка на тип объекта			Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		23521	22772	18547	26394	21738
Количество корректировок			2	2	1	2	1
Общая сумма корректировок		9					
Обратная величина удельного числа корректировок каждого			4,5	4,5	9	4,5	9
Сумма обратных величин удельного числа корректировок		31,5					
Вес каждого аналога			0,143	0,143	0,2855	0,143	0,2855
Стоимость согласно веса	руб.		3364	3256	5295	3774	6206
Согласованная стоимость 1 м2		21895					
Площадь м2		233,34					
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.		**5 108 979**				

Применяемые корректировки:

Корректировка на условия сделки.

Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 6%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер, данный размер скидки указан из среднего значения для активного рынка жилых домов и коттеджей.

Корректировка на время продажи.

Объявления о продаже объектов аналогов датированы августом 2015 года, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь здания.

Корректировка на площадь здания для объектов-аналогов принималась из справочника Лейфера Л. А. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер. Согласно данного справочника корректировка для объектов аналогов чья площадь значительно меньше оцениваемого объекта принимается равной 0,95, для объектов аналогов чья площадь сходна с объектом оценки корректировка принимается равной 1.

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность объекта оценки и всех аналогов хорошая, объекты находятся в относительной близости от основных магистралей и социальных объектов тяготения. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования всех объектов аналогов рыночные, в случае возможности приобретения объекта в кредит - ставка по кредиту рыночная, возможность приобретения объектов в рассрочку отсутствует, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги находятся в г. Волгоград, Красноармейского района как и объект оценки, соответственно корректировка не требуется.

Корректировка на вид права.

Объект исследования принадлежит владельцу на праве собственности. Недвижимость объекты-аналоги принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объекта.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, объекты аналоги по полученной от продавцов информации в ходе интервьюирования посредством телефонной связи, находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта.

Объект исследования и все объекты аналоги являются отдельностоящими зданиями, соответственно указанная корректировка не требуется.

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000 в рамках сравнительного подхода составила с учетом округления, без НДС, руб.:

5 109 000 (пять миллионов сто девять тысяч) рублей

11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. То есть, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В рамках доходного подхода к оценке недвижимости возможно применение одного из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потока доходов. При использовании метода капитализации доходов в стоимость, преобразуется доход за один временной период. При использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем

соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектов оценки. В отношении ИП “Завьялова А.И. решением Арбитражного суда Волгоградской области от 06.03.2015 года по делу № А12-36729/2014 открыто конкурсное производство - должник хозяйственной деятельности не ведет. Договора аренды, в данном секторе коммерческой недвижимости, в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

11.6 Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов при оценке объекта, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. На выбор весовых коэффициентов оказали влияние конкретные условия оценки, характеристики оцениваемых объектов и другие факторы.

Заключительным элементом аналитического исследования оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных методов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям: полнота, достоверность используемой информации и влияние на используемую информация внешних факторов.

Согласование результатов проведем по методике А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

–Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

–Определяется сумма баллов каждого подхода;

–По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;

– Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
– Проводится согласование результатов расчета.

Источник информации: секция по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса “СЕРЕАН” 15-19 октября 2002 г. http://www.irbis.vegu.ru/repos/11755/HTML/0057.htm

Таблица 11.6.1 Согласование результатов оценки

№		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Критерий	Баллы		
	1. Достоверность и достаточность информации	-	3	3
	2.Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	4
	3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки	-	3	2
	4.Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	3
	ИТОГО СУММА БАЛЛОВ ДЛЯ ПОДХОДА	-	12	12
	Подход применялся	НЕТ	ДА	ДА
	Сумма баллов	24		
	Вес подхода, проц.	-	0,5	0,5
	Вес подхода округленно, проц.	-	50	50

Таблица 11.6.1 Согласованная рыночная стоимость недвижимого имущества и сооружений

№	Наименование объекта	Сравнительный подход		Затратный подход		Согласованная рыночная стоимость
		стоимость	Вес подхода, %	стоимость	Вес подхода, %	
1	Жилой дом, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000	5 109 000	50	5 426 800	50	5 267 900

12. ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

12.1 Теоретические основы оценки транспортных средств

Назначение настоящей оценки является использование Отчета об оценке продаже имущества. В связи с вышесказанным целью настоящей оценки является определение **рыночной стоимости**.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255, рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При определении рыночной стоимости имущества используют три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Возможность использования указанных подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком объекта оценки.

Окончательная величина стоимости имущества определяется степенью доверия Оценщиков к использованным подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемых объектов, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка объектов оценки.

Затратный подход – это такой подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости объекта оценки за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и внешнего.

Таким образом, обоснованная стоимость объекта оценки будет равна: полной текущей стоимости замещения или воспроизводства объекта оценки минус стоимостей, приходящихся на износ: физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества: износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ обычно измеряется в процентах, исходя из фактов относящихся к рассчитываемому объекту с учетом его возраста, характера использования и реального технического состояния.

Функциональный износ имущества: износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества: износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Причинами внешнего износа являются: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования, инфляция; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и так далее.

Существует устранимый и неустранимый износ имущества:

- устранимый износ имущества: износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустранимый износ имущества: износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Он основан на принципе замещения, заключающемся в том, что рациональный покупатель не будет платить за имущество больше, чем стоимость приобретения другого имущества равной полезности. Возможность применения этого метода основывается на сборе информации о продажах объектов, сходных с оцениваемым, и ее анализе. При анализе могут быть получены величины корректировок для определенных

факторов, влияющих на оценку стоимости имущества. Кроме этого могут быть использованы цены предложений на аналогичное имущество.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При этом используют информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и его положением на рынке, чтобы оценить чистый операционный доход, который может быть капитализирован по соответствующему общему коэффициенту капитализации.

Применяемые подходы к данной оценке.

Руководствуясь стандартами оценки, мы обязаны использовать в своей работе три основных подхода: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход. В данной работе были рассмотрены ***затратный подход и сравнительный подходы*** к оценке стоимости объектов.

Доходный подход.

В настоящей оценке не был применен, в отношении собственника имущества введена процедура банкротства (решение арбитражного суда № А12-36729/2014 от 06.03.2015 о введении процедуры банкротства в отношении ИП Завьялова А.И., деятельность предприятия прекращена, доход оно не приносит.

12.2 Определение стоимости транспортного средства доходным подходом

В основе доходного подхода к оценке оборудования и транспортных средств лежит методология оценки бизнеса. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к оцениваемому оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создаётся всей системой, всеми её активами, к которым наряду с оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы. Такая задача может решаться как для всего предприятия в целом, так и для отдельного элемента. Поэтому доходные методы базируются на поэтапном решении задачи. Вначале рассчитывают чистый доход от эксплуатации всей системы, а затем на его основе либо определяют стоимость всей системы, а из неё тем или иным способом выделяют стоимость оцениваемого комплекса, либо вначале выделяют из суммы чистого дохода ту её долю, которая непосредственно создаётся оцениваемым комплексом. Затем по этой части дохода определяют стоимость самого комплекса.

На наш взгляд, доходный подход применим к оценке оборудования и транспортных средств, лишь в случае оценки имущественного комплекса, или в случае расчета инвестиционной стоимости. Результаты расчета доходным подходом, сильно зависит от предпринимательской активности собственника, состояния локального рынка и т.д., в ряде случаев стоимость оборудования может превышать отпускную заводскую стоимость или наоборот значительно занижаться, что на наш взгляд недопустимо при оценке оборудования. Поэтому, мы считаем, что применение доходного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого оборудования с учетом состояния собственника, в отношении которого введена процедура банкротства, носит некорректный характер.

Доходный подход не может быть применен на основании п.21 ФСО 1, который гласит: доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход в данной работе не применялся, в связи с необходимостью определения стоимости бизнеса (предприятия) и выделения из неё стоимости производственных средств, машин и оборудования, что невозможно, так как в отношении предприятия собственника имущества введена процедура банкротства, деятельность предприятия прекращена, доход оно не приносит (решение арбитражного суда № А12-36729/2014 от 06.03.2015 о введении процедуры банкротства в отношении ИП Завьялова А.И.).

12.3. Определение стоимости транспортного средства затратным подходом

12.3.1 Теоретические основы определения стоимости транспортных средств затратным подходом, определение величины накопленного износа.

Физический износ определен двумя способами – расчетным методом и методом экспертного определения технического состояния и комплектности.

Расчетный метод.

Расчет производится на основании методики, указанной в методическом руководстве для судебных экспертов "Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки", Министерство Юстиции РФ, Москва, 2013 г. Согласно данной методике при определении стоимости восстановительного ремонта АМТС с учетом износа, под износом следует понимать количественную меру физического старения АМТС и его элементов, достигнутого в результате эксплуатации, т.е. эксплуатационный износ.

В затратном подходе исходной ценой для дальнейших расчетов (полной восстановительной стоимостью) АМТС $Ц_{пвс}$ является цена нового АМТС – $Ц_{нов}$.

$Ц_{нов}$ определяется на основании сложившихся в регионе цен на новые АМТС. Цены на новые АМТС могут быть предоставлены организациями, реализующими новые АМТС, а также получены из периодических изданий. Полная восстановительная стоимость в общем случае включает в себя отпускную цену производителя АМТС (себестоимость изготовления, прибыль), расходы на транспортировку, предпродажную подготовку, дилерскую надбавку, т. е. все расходы на производство АМТС и его продажу через розничную сеть.

Если оцениваемое АМТС снято с производства, то цену нового АМТС-аналога $Ц_{нов}$ необходимо скорректировать:

$$\mathbf{Ц_{новприв} = Ц_{нов} \times К_{прив}\ [руб.],}$$

где $Ц_{нов}$ – цена нового АМТС-аналога, выпускаемого на момент оценки, руб.;

$К_{прив}$ – коэффициент приведения цены оцениваемого АМТС, снятого с производства, к цене АМТС-аналога, выпускаемого на момент оценки.

Цена нового АМТС $Ц_{нов}$ или $Ц_{новприв}$ снижается после его продажи. Снижение цены нового АМТС, со сроком эксплуатации до 5 лет ($К_{сн\ нов}$), после его продажи составляет до 15%.

$$\mathbf{Ц_1 = Ц_{пвс} x [1 – 15 / 100\%]\ [руб.].}$$

Цена АМТС $Ц_1$ шена с учетом эксплуатдолжна быть уменьационного износа $И_э$. Если в процессе эксплуатации АМТС не проводились замены (капитальные ремонты) узлов и агрегатов, то расчет ведется по формуле:

$$Ц_2 = Ц_1 \text{ x } [1 – Иэ / 100\%] \text{ [руб.]}.$$

Если в процессе эксплуатации АМТС проводились замены (капитальные ремонты) узлов и агрегатов и их износ значительно отличается от износа АМТС, то расчет ведется по формуле

$$Ц_2 = Ц_1 \text{ x } [1 – Иэ / 100\%] + \Sigma[Ц_{агр\ i}\ ´ (И_э – И_i) / 100\%] \text{ [руб.]},$$

где $Ц_{агр\ i}$– цена нового i-го замененного (отремонтированного) узла, агрегата, руб.;

$И_i$ – индивидуальный эксплуатационный износ i-го замененного (отремонтированного) узла, агрегата.

Цена $Ц_2$ может быть дополнительно снижена на величину $К_{сндоп}$ в связи со следующими обстоятельствами:

- АМТС данной марки, модели, модификации не пользуется спросом на рынке – $К_{сндоп} \leq$ 20%;
- АМТС данной марки, модели, модификации не пользуется спросом на рынке и прекращен выпуск запасных частей к нему – $К_{сндоп} \leq$40%.

$$Ц2' = Ц2 \text{ x } [1 – К_{сндоп}/ 100\%] \text{ [руб.]}.$$

Окончательная цена АМТС $Ц_{затратнок}$ определяется экспертом в случае разукомплектованности АМТС, при наличии на АМТС дополнительного оборудования, дефектов из-за ненадлежащего хранения и эксплуатации, неисправностей и неустраненных повреждений, следов ремонта путем дальнейшей корректировки цены $Ц_2$ или $Ц_2$'...

В общем случае эксплуатационный износ автомобилей и мотоциклов $И_э$ рассчитывается по формуле:

$$И_э= И_1\times П + И_2\times Д \text{ [\%]}$$

где: $И_1$ – усредненный показатель износа на 1 000 км пробега, %;

П – общий пробег (фактический или расчетный) с даты выпуска (после капитального ремонта) до момента, на который определяется износ, тыс. км, с точностью до 0,1;

$И_2$ – усредненный показатель старения за 1 год эксплуатации, %;

Д – период времени, с даты выпуска (после капитального ремонта), до момента, на который определяется износ, лет, с точностью до 0,1.

Функциональный износ – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов.

Признаков функционального износа оцениваемого автомобиля не выявлено.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленная негативным влиянием внешних факторов, таких как:

- сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья, рост расценок на сырье, рабочую силу или услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции;
- инфляция;
- высокие процентные ставки; законодательные ограничения;
- факторы окружающей среды и т.д.

В результате исследования российского рынка объектов, аналогичным оцениваемым, признаков внешнего и функционального износа не выявлено.

В случаях, когда расчетный эксплуатационный износ $И_э$ не соответствует техническому состоянию АМТС, эксперт вправе скорректировать (увеличить или уменьшить с обязательным обоснованием) расчетный эксплуатационный износ, превышающий 50%, и установить его значение исходя из технического состояния АМТС. При этом скорректированный эксплуатационный износ не должен быть менее 50%.

Рекомендуется считать, что предельный эксплуатационный износ не должен превышать 90% для АМТС, находившихся в эксплуатации и прошедших государственный технический осмотр. В случае если расчетный эксплуатационный износ превышает 90% эксперт вправе его скорректировать.

Далее в таблицах указаны показатели, используемые при расчетах, которые взяты из приложений к методическому руководству для судебных экспертов "Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки", Министерство Юстиции РФ, Москва, 2013

Таблица 12.3.1.1 Значения показателей износа (старения) за 1 год эксплуатации в зависимости от среднегодового пробега, %

Кате-гория	**Значения показателей износа (старения) за 1 год эксплуатации в зависимости от среднегодового пробега, %**									
	Средне-годовой пробег, тыс. км.	**До 5**	**5-10**	**10-15**	**15-20**	**20-25**	**25-30**	**30-35**	**35-40**	**Св.40**
1	Интервал Среднее	2,4-1,9 2,15	1,9-1,7 1,8	1,7-1,5 1,6	1,5-1,3 1,4	1,3-1,2 1,25	1,2-1,1 1,15	1,1-1,0 1,05	1,0-0,9 0,95	0,9 0,9
2	Интервал Среднее	2,2-1,7 1,95	1,7-1,5 1,6	1,5-1,3 1,4	1,3-1,2 1,25	1,2-1,1 1,15	1,1-1,0 1,05	1,0-0,9 0,95	0,9-0,8 0,85	0,8 0,8
3	Интервал Среднее	2,0-1,6 1,8	1,6-1,4 1,5	1,4-1,2 1,3	1,2-1,1 1,15	1,1-1,0 1,05	1,0-0,9 0,95	0,9-0,8 0,85	0,8-0,7 0,75	0,7 0,7
4	Интервал Среднее	1,9-1,5 1,7	1,5-1,3 1,4	1,3-1,1 1,2	1,1-1,0 1,05	1,0-0,9 0,95	0,9-0,8 0,85	0,8-0,7 0,75	0,7-0,6 0,65	0,6 0,6
5	Интервал Среднее	1,8-1,4 1,6	1,4-1,2 1,3	1,2-1,0 1,1	1,0-0,9 0,95	0,9-0,8 0,85	0,8-0,7 0,75	0,7-0,6 0,65	0,6-0,5 0,55	0,5 0,5
6	Интервал Среднее	1,7-1,3 1,5	1,3-1,1 1,2	1,1-0,9 1,0	0,9-0,8 0,85	0,8-0,7 0,75	0,7-0,6 0,65	0,6-0,5 0,55	0,5-0,4 0,45	0,4 0,4

Таблица 12.3.1.2 Показатели износа на 1000 км пробега для легковых автомобилей по категориям.

Группа автомобилей	**Значения показателей износа по категориям, % на 1 000 км**							
	1*	**1**	**2***	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Иностранного производства		0,38		0,34	0,30	0,27	0,24	0,21
Производства СССР, России, стран СНГ	0,60	0,45	0,50	0,40	0,35	0,30	0,26	0,22

Таблица 12.3.1.3 Разделение легковых автомобилей производства СССР, России, стран СНГ на категории

Марка автомобиля	Модель	Категория
ВАЗ	1111, модификации	1
	11173, 11174, 11176 LADA Kalina	3
	11183,11184,11186 LADA Kalina	3
	11193,11194,11196 LADA Kalina	3
	LADA Kalina Sport 1.4, LADA Kalina Sport 1.6	3
	2101,2102,2103,2104,2105,2106,2107,модификации	3
	2108,2109,21099, 2113, 2114, 2115, модификации	3
	2110,2111, 2112, модификации	3
	2121,21213,21218,2129,2131, модификации	3
	2120	3
	21214, модификации НИВА	3
	21214 4x4 1.7i БронтоРысь	3
ГАЗ	24,24-02,24-10,24-12 3102,31022,31029,3110, 31105 13,14	4
УАЗ	469, модификации	4
	3151 Hunter, 3153, 3159, модификации	4
	3160, 3162, 3163 Patriot, модификации	4
	23632-132 PicKup	4

Таблица 12.3.1.4 Среднегодовые пробеги и пробеги с начала эксплуатации легковых автомобилей отечественного производства (Россия и СССР), эксплуатирующихся на территории Российской Федерации

Год эксплуатации	Среднегодовой пробег, тыс.км	Возраст транспортного средства $T_Ф$, лет	Пробег с начала эксплуатации $L_Ф$, тыс. км
1	15,0	1	15,0
2	15,0	2	30,0
3	14,0	3	44,0
4	12,0	4	56,0
5	10,0	5	66,0
6	10,0	6	76,0
7	10,0	7	86,0
8	10,0	8	96,0
9	9,0	9	105,0
10	9,0	10	114,0
11	9,0	11	123,0
12	9,0	12	132,0
13	8,0	13	140,0
14	8,0	14	148,0
15	8,0	15	156,0
16	8,0	16	164,0
17	8,0	17	172,0
18	8,0	18	180,0
19	8,0	19	188,0
20	7,0	20	195,0
21 (и более)	7,0		

Таблица 12.3.1.5 Значения среднегодовых пробегов грузовых автомобилей отечественного производства (Россия и СССР) для различных видов перевозок на территории Российской Федерации

№	Модель автомобиля	Среднегодовой пробег, тыс. км			
		Городские перевозки	Пригородные перевозки	Междугородные перевозки	Сельскохозяйственные перевозки
Бортовые автомобили					
1	УАЗ-451ДМ	33	4		
2	ГАЗ-52-04	39	6		44
3	ГАЗ-53А	36	6		40
4	ГАЗ-53-12	35	6		40
5	ЗИЛ-130-80	35	6	109	36
6	ЗИЛ-130Г-80	35	6	109	35
7	ЗИЛ-133ГЯ	30	5	102	29
8	КамАЗ-5320	32	5	100	32
9	КамАЗ-53212	30	5	100	
10	МАЗ-5335	32	5	101	
11	КрАЗ-257Б1	28	5	87	
12	УАЗ-452Д		4		29
13	ГАЗ-66-11		6		47
14	ЗИЛ-131		5		38
15	УрАЛ-375ДМ1		6		37
16	УрАЛ-4320		6		38
17	УрАЛ-375НМ		5		33
18	УрАЛ-43202		5		34
19	УрАЛ-377Н		5	99	32
20	КамАЗ-4310		5		35
21	КрАЗ-255Б1		5		
22	КрАЗ-260		5		
Автопоезда					
23	ЗИЛ-130В1-80 с ОдАЗ- 885	31	5 4	102	30
24	КАЗ-608В1 с КАЗ-717	27	4	94	
25	КамАЗ-5410 с ОдАЗ-9370	26	4	98	22
26	КамАЗ-54112 с ОдАЗ-9385	24	4		
27	МАЗ-5429 с МАЗ-93801	26	4		
28	МАЗ-504В с МАЗ-93971	24			
29	МАЗ-5432 с МАЗ-93971	25			
30	ЗИЛ-130-80 с ГКБ-817	23	4		
31	ЗИЛ-133ГЯ с ГКБ-8350	21	4		
32	КамАЗ-5320 с ГКБ-8350	21	4		
33	КамАЗ-53212 с ГКБ-8352	19	3		
34	МАЗ-6335 с МАЗ-8926	20			

35	МАЗ-5335 с МАЗ-8926		3		
Автомобили-фургоны					
45	ИЖ-2715-01-014	37			
46	Семейство Газель и Соболь	33			
47	ИЖ-27151-01-014	37			
48	Москвич-2733	36			
49	Москвич-2734	36			
50	ЕрАЗ-762В	30			25
51	ЕрАЗ-762ВР	33			27
52	ЕрАЗ-762ВИ	32			26
53	УАЗ-451М	30			
54	ГЗСА-891	26	5		21
55	IАЧ	27	5		
56	ЛуМЗ-890Б	23	4	97	
57	ГЗСА-3702	27	5		
58	ГЗСА-950	24	4		
59	ГЗСА-3704	22	4		16
60	ГЗСА-37121	26	5		
61	ГЗСА-37112	24	4		
62	ГЗСА-893А	29	5		
63	ГЗСА-3718		5		
64	ЛуМЗ-890Б с ОдАЗ-8930		3	84	
65	МАЗ-5429 с ОдАЗ-795		3	88	
66	КамАЗ-5410 с ОдАЗ-9772		3	89	
67	УАЗ-452				27
Автомобили-цистерны					
68	3611	43	6		36
69	4610	40	6		34
70	ТСВ-6	40	6		34
71	9674	29	5	100	22
72	К 1040-2Э	34	5		
73	ТЦ-10	34	5		
74	ТЦ-11	28	5		
75	ТЦ-2А	21	4		
76	ВЦПП-10А	13			
77	Ш4-ВЦП-12	13	3		
78	АЦПТ-6,2		3	78	
79	Г6-ОПА-15,5/1		3	75	
80	АЦПТ-11		3	69	
81	РЗ-АЦПТ-11,5		3	70	
82	Г6-ОПА-15,5		2	66	
83	АВЦ-1,7				41
84	АВВ-3,6 А				36
85	АЦПТ-5				35
86	АЦПТ-1,7				18

87	АЦПТ-2,1А				16
Автомобили для контейнерных перевозок					
Масса брутто контейнера 0,625 т					
88	ГАЗ-52-04	31			
89	ГАЗ-53-12	25			
№	**Модель автомобиля**	**Среднегодовой пробег, тыс. км**			
		Городские перевозки	**Пригородные перевозки**	**Междуго-родные перевозки**	**Сельскохо-зяйственные перевозки**
90	ГАЗ-53-06 с ЦКТБ-А-402	22	4		
91	ЦПКТБ-А853	25			
92	ЗИЛ-130-80		5		
Масса брутто контейнера 1,25 т					
93	ГАЗ-52-04	41			
94	ГАЗ-53-12	31			
95	ЗИЛ-130-80	31	5		
96	ЗИЛ-130В1-80 с ЦПКТБ-А-441		3 6		
97	ГАЗ-52-06 с ЦПКТБ-А-402	25	4		
98	ЦПКТБ-А853	35			
Масса брутто контейнера 2,5 т					
99	ГАЗ-52-04	36			
100	ГАЗ-53-12	27			
101	ЗИЛ-130-80	26	5		
102	ЗИЛ-130В1-80 с ОдАЗ-885		4		
103	ЗИЛ-130-80 с ГКБ-817			95	
104	ЗИЛ-130В1-80 с ЦПКТБ-А-441		3 7		
105	ГАЗ-52-06 с ЦКТБ-А-402	25			
106	КамАЗ-5320 с ГКБ-8350		3	95	
107	КАЗ-608В1 с КАЗ-717			96	
108	КамАЗ-5410 с ОдАЗ-9370		3	98	
Масса брутто контейнера 5 т					
109	ЗИЛ-130-80	34	6		
110	ЗИЛ-130-80 с ГКБ-817		5	101	
111	ГАЗ-52-06 с ЦКТБ-А-402				
112	КАЗ-608В1 с КАЗ-717		4	96	
113	КамАЗ-5410 с ОдАЗ-9370		4	98	
114	КамАЗ-5320 с ГКБ-8350			95	
Масса брутто контейнера 20 т					
115	МАЗ-504В с ЧМЗАП-9985	20	4	100	
116	МАЗ-6422 с МАЗ-9389	13	3	94	
Автопоезда-тяжеловесы и лесовозы					
117	КрАЗ-258Б1 с ЧМЗАП-5523А	21	3 4	53	
118	КрАЗ-255Б1 с ЧМЗАП-5208	15	2 5	42	

119	КрАЗ-255Б1 с ЧМЗАП-5212А	13	2 4	41	
120	КрАЗ-255Б1 (2 авт.) с ЧМЗАП-5530	6	1 0	17	
121	МАЗ-509А с 9383				66 (лес.)
122	КрАЗ-255Л1 с 9383				63 (лес.)

Согласно методического руководства для судебных экспертов "Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки", Министерство Юстиции РФ, Москва, 2013 г. расчёт эксплуатационного износа для автобусов и грузовых автомобилей рекомендуется проводить согласно методическому руководству Методические рекомендации по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО № 001МР/ СЭ. – М., НИИАТ, РФЦСЭ, ЭКЦ МВД России, НПСО «Объединение транспортных экспертов», 2005 с учетом п. 5.2.17, согласно которому в случаях, когда расчетный эксплуатационный износ Иэ не соответствует техническому состоянию АМТС, эксперт вправе скорректировать (увеличить или уменьшить с обязательным обоснованием) расчетный эксплуатационный износ, превышающий 50%, и установить его значение исходя из технического состояния АМТС по таблице ниже. При этом скорректированный эксплуатационный износ не должен быть менее 50%.

Таблица 12.3.1.6 Оценка величины износа по техническому состоянию АМТС.

Значение эксплуатационного износа АМТС, %	**Характеристика технического состояния АМТС**
5–10 (среднее значение 7,5%)	АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ, кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.
10–30 (среднее значение 20%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном Периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественногоизноса обивок, накладок порогов и т.п.элементов. Имеет следы устранения Незначительных повреждений наружных элементов.
30–50 (среднее значение 40%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; Проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признак и эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовным работам.
50-70 (среднее значение 60%)	АМТС эксплуатируется ,находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (цара-пины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее Производилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС.
70-90 (среднее значение 80%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требует проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперениякузова, наружных деталей, в том числе сквозной.

*Нижнее значение интервала рекомендуется принимать в случае минимального набора характеристик технического состояния, верхнее–в случае максимального набора характеристик технического состояния.

Согласно методике НИААТ (используем для расчета износа для грузовых ТС в данной работе) расчет физического износа транспортного средства с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$И = \mathbf{100} x(\mathbf{1} - e^{-\Omega}),$$

где **е** - основание натурального логарифма, е ~= 2,72;

Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортных средств с начала эксплуатации.

Вид функции омега для различных видов транспортных средств на товарных рынках транспортных средств Российской Федерации определяется в соответствии с таблицей ниже.

Таблица 12.3.1.7 Параметрическое описание функции Ω, зависящей от фактического возраста Т (лет) и фактического пробега с начала эксплуатации L (тыс. км)

Вид транспортного средства	Вид зависимости, омега
1	2
Легковые автомобили отечественные	$0,07 x T_ф + 0,0035 x L_ф$
Грузовые бортовые автомобили отечественные	$0,1 x T_ф + 0,003 x L_ф$
Тягачи седельные отечественные	$0,09 x T_ф + 0,002 x L_ф$
Автомобили-самосвалы отечественные	$0,15 x T_ф + 0,0025 x L_ф$
Специализированные и специальные отечественные автомобили	$0,14 x T_ф + 0,002 x L_ф$
Автобусы отечественные	$0,16 x T_ф + 0,001 x L_ф$
Легковые автомобили европейского производства	$0,05 x T_ф + 0,0025 x L_ф$
Легковые автомобили американского производства	$0,055 x T_ф + 0,003 x L_ф$
Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$0,065 x T_ф + 0,0032 x L_ф$
Легковые автомобили производства Японии	$0,045 x T_ф + 0,002 x L_ф$
Грузовые автомобили зарубежного производства	$0,09 x T_ф + 0,002 x L_ф$
Автобусы зарубежного производства	$0,12 x T_ф + 0,001 x L_ф$

12.3.2 Расчет стоимости транспортного средства

Расчет стоимости замещения транспортного средства выполнен в следующей таблице.

Таблица 12.3.2.1 Расчет стоимости замещения транспортного средства

№	Вид имуще ства	Марка, модель	Кол-во, шт.	Гос. рег. знак/VIN	Год выпуска	Источник информации	Марка объекта-аналога	Цена за 1 единицу объекта-аналога, руб.	Дата информации о цене объекта-аналога	Корректировка на время	Полная восстановительная стоимость, округл., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Авто-мобиль	ГАЗ-3221	1	Р505ВК34 rus	2010	http://agat34.azgaz.ru/configurator2/?mod=3449&parent=3441	ГАЗ	820000	31.08.2015	1	820000

Определение стоимости ТС ГАЗ-3221, государственный регистрационный знак Р505ВК34rus затратным подходом.

Таблица 12.3.2.2 Расчет износа объекта оценки ГАЗ-3221, государственный регистрационный знак Р505ВК34rus

№	вид имущества	Марка, модель	Гос. рег. знак	Год выпуска	срок службы, лет (Д)	Расчетный пробег ТС, тыс. км. (П)	Износ для автомобиля ГАЗ-3221 определенный по методике НИААТ, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Автомобиль	ГАЗ-3221	Р505ВК34rus	2010	5	165	60,47

Согласно методике НИААТ износ для данного автомобиля ГАЗ-3221 определялся по формуле:

$$И = \mathbf{100}x(\mathbf{1} - e^{-\Omega}),$$

$$И = \mathbf{100}x(\mathbf{1} - \mathbf{2.72}^{-\mathbf{0.07*5+0.0035*165}})\mathbf{=60.47},$$

Затем, вычитаем эксплуатационный износ и получаем стоимость объектов оценки согласно затратного подхода:

$$\mathbf{Ц_2 = Ц_1 \ x \ [1 – Иэ / 100\%] \ [руб.].}$$

Таблица 12.3.2.3 Расчет стоимости ТС ГАЗ-3221, государственный регистрационный знак Р505ВК34rus, затратным подходом

№	Вид	Марка, модель	Гос. рег. знак	Год выпуска	Полная восст. стоимость (ПВС), руб.	значение накопленного (эксплуатационного) износа, с учетом округления %	стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.
1	2	3	4	5	6	8	10
1	Автомобиль	ГАЗ-3221	К050ХХ 34rus	2010	820000	60,5	**323900**

12.4 Определение стоимости транспортного средства сравнительным подходом

12.4.1 Теоретические основы определения стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

В общем случае стоимость машины или единицы оборудования определяют по формуле:

$$S = Ц_{ан} \times К_{мо} \times К_{о,ан} \times К_1 \times К_2 \times ...К_m \pm Ц_{доп}$$

где:

$Ц_{ан}$ - цена объекта-аналога на момент продажи;

$К_{мо}$- коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

$К_{о,ан}$- коэффициент учитывающий разницу между состоянием оцениваемого объекта и состояния объекта аналога;

$К_1$, $К_2$,...$К_m$- корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров, у оцениваемого объекта и аналога;

$Ц_{доп}$- стоимость дополнительных устройств, наличием которых отличаются сравниваемые

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается по формуле:

$$К_{ф.с.} = \frac{1 - И_{о.о}}{1 - И_{ан}}, \text{ где:}$$

Иоо – износ объекта оценки;
Иоа – износ
Поправка, учитывающая различие в одной технической характеристики рассчитывается по формуле:

$$К_{тх} = \left(\frac{П_{оо}}{П_{оа}}\right)^{К_{тр}}, \text{ где}$$

Поо – параметр объекта оценки;
Поа – параметр объекта аналога;
Ктр – коэффициент торможения.
Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$K_{mp} = \left(\frac{\lg \frac{Ц_1}{Ц_2}}{\lg \frac{П_1}{П_2}} \right), \text{ где}$$

Ц – цена объекта аналога;

П – параметр объекта аналога.

Поправка, учитывающая различие в нескольких технических характеристиках рассчитывается по формуле:

$$K_{mx} = \sum_{i=1}^{n} a_i \times \frac{П_{oo}}{П_{oa}}, \text{ где}$$

Поо – параметр объекта оценки;

Поа – параметр объекта аналога;

аi – весовой коэффициент i-того параметра объекта (коэффициент важности характеристики).

Для проведения сравнения объекта оценки и аналогов по физическому износу необходимо определить физический износ аналогов.

Физический износ для аналогов определен по информации, полученной от собственников, в соответствии с таблицей далее.

Таблица 12.4.1.1. Шкала экспертных оценок зависимости износа частей и физического износа ТС от их фактического технического состояния

Характеристика фактического технического состояния ТС	Износ частей и ТС, %
Новое ТС (не реализованное или проданное не более чем 3...6 месяцев до даты оценки), находящееся в гарантийном периоде эксплуатации	0...10
Практически новое ТС в гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными работами по техническому обслуживанию, не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	10...25
Подержанное ТС в очень хорошем состоянии на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными работами по техническому обслуживанию не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	25...40
Подержанное ТС в хорошем состоянии с выполненными работами по техническому обслуживанию, имеющее незначительные повреждения ЛКП, требующее незначительного текущего ремонта или замены отдельных частей.	40...60
Подержанное ТС в удовлетворительном состоянии, имеющее незначительные повреждения ЛКП, требующее текущего ремонта или замены отдельных частей, устранения незначительных эксплуатационных дефектов, но сумма затрат на проведение ремонта может превысить 10% от рыночной стоимости базового аналога ТС на дату оценки.	60...75
Подержанное ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, после значительного ремонта или замены главных частей (двигателя, коробки передач или других ответственных узлов и агрегатов), устранения эксплуатационных дефектов, частичного восстановления ЛКП.	75...90
ТС, требующее полного капитального ремонта или замены основных частей: агрегатов и (или) их рабочих органов, узлов или систем), устранения эксплуатационных дефектов, стоимость ремонта может превысить экономическую целесообразность его выполнения. Эксплуатация ТС невозможна до устранения указанных неисправностей путем капитального ремонта ТС.	90...95
Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации, ТС, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как реализации некоторых основных частей и (или) скрапа.	95 и более...

12.4.2 Определение стоимости транспортного средства сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости транспортного средства сравнительным подходом приведен в таблице далее.

Таблица 12.4.2.1 Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ-3221, государственный регистрационный знак Р505ВК34rus

№	наименование	Источник информации	Вид имущества	Марка, модель аналога	Год выпуска	Цена предложения, руб.	Поправка на торг, %	Цена с учетом поправки на торг	Время предложения	Корректировка на время продажи, %	Техническое состояние, % износа	Корректировка на состояние	Стоимость с учетом корректировок, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Объект аналог №1	https://www.avito.ru/omsk/avtomobili/gaz_gazel_3221_2010_633041580	Автомобиль	ГАЗ-3221	2010	320000	-10	288000	30.08.2015	1	Хорошее, совпадает с объектом оценки	1	288000	**298800**
2	Объект аналог №2	https://www.avito.ru/stavropol/avtomobili/gaz_gazel_3221_2010_479150245	Автомобиль	ГАЗ-3221	2010	350000	-10	315000	31.08.2015	1	Хорошее, совпадает с объектом оценки	1	315000	
3	Объект аналог №3	https://www.avito.ru/solikamsk/avtomobili/gaz_gazel_3221_2010_632887765	Автомобиль	ГАЗ-3221	2010	320000	-10	288000	30.08.2015	1	Хорошее, совпадает с объектом оценки	1	288000	
4	Объект аналог №4	https://www.avito.ru/tobolsk/avtomobili/gaz_gazel_3221_2010_632763804	Автомобиль	ГАЗ-3221	2010	320000	-10	288000	30.08.2015	1	Хорошее, совпадает с объектом оценки	1	288000	
5	Объект аналог №5	https://www.avito.ru/nalchik/avtomobili/gaz_gazel_3221_2010_389697535	Автомобиль	ГАЗ-3221	2010	350000	-10	315000	29.08.201	1	Хорошее, совпадает с объектом оценки	1	315000	

12.5 Согласование стоимости транспортного средства

Для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов при оценке объекта, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. На выбор весовых коэффициентов оказали влияние конкретные условия оценки, характеристики оцениваемых объектов и другие факторы.

Заключительным элементом аналитического исследования оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных методов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям: полнота, достоверность используемой информации и влияние на используемую информация внешних факторов.

Согласование результатов проведем по методике А. Шаскольского.Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

–Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

–Определяется сумма баллов каждого подхода;

–По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;

– Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;

– Проводится согласование результатов расчета.

Источник информации: секция по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса “СЕРЕАН” 15-19 октября 2002 г. http://www.irbis.vegu.ru/repos/11755/HTML/0057.htm

Таблица 12.5.1 Согласование результатов оценки

№		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Критерий	Баллы		
	1. Достоверность и достаточность информации	-	3	3
	2.Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	4
	3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного	-	3	2

	участника сделки			
	4.Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	3
	ИТОГО СУММА БАЛЛОВ ДЛЯ ПОДХОДА	-	12	12
	Подход применялся	НЕТ	ДА	ДА
	Сумма баллов	20		
	Вес подхода, проц.	-	0,5	0,5
	Вес подхода округленно, проц.	-	50	50

Таблица 11.5.2 Согласованная рыночная стоимость

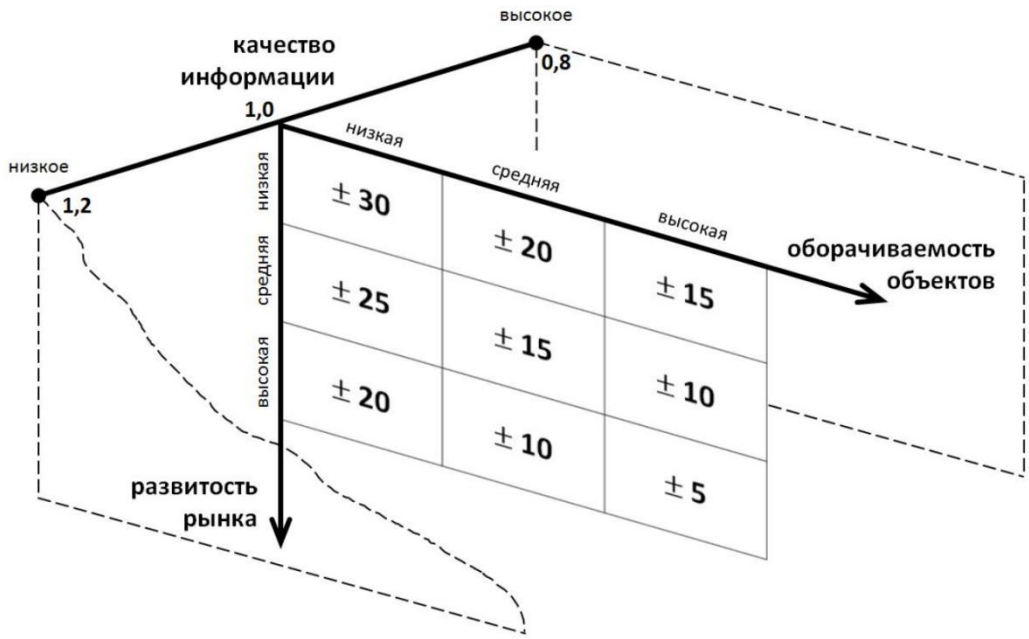
№	Наименование объекта	Сравнительный подход		Затратный подход		Согласованная рыночная стоимость, округленная, без НДС, руб.
		Стоимость, с учетом округления	Вес подхода, %	Стоимость, с учетом округления	Вес подхода, %	
1.	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г	298800	50	323900	50	**311350**

13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, рассчитана рыночная стоимость объектов оценки - имущества, принадлежащего ИП Завьялову А.И. расположенного по адресу: 400086, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Корпусная, д. 28. Согласование стоимостей указанных объектов производилось в соответствующих разделах отчета. Таким образом, стоимость объектов оценки, принадлежащих ИП Завьялову А.И., округленно, без учета НДС, составила:

№	Наименование	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Жилой дом, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000, с учетом участка под домом	**5 267 900**
2	Специализированное пассажирское ТС (8 мест) ГАЗ-3221, идентификационный номер VIN X96322100A0663816, год выпуска 2010 г.	**311 350**
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 34:34:080079:0011, общей площадью 506 кв.м.	**603 500**

Согласно требований п.30 ФСО №7 определяем возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки руководствуясь следующей схемой:



Источник – Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. (авторы – Ильин М.О., Лебединский В.И.)

Качество информации, используемой для расчетов среднее, ввиду того, что информация об объектах аналогах получена из объявлений и в ходе телефонных переговоров с лицами занимающимися реализацией объектов аналогов. Развитость рынка объекта оценки, согласно исследованию, высокая, на рынке присутствует большое количество предложений по реализации объектов недвижимости, оборачиваемость указанных объектов средняя. Таким образом, согласно вышеуказанной схеме, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки составляют ±10% от итоговой стоимости объекта оценки, определенной в рамках данного отчета об оценке и составляют:

№	Наименование	Значения границ интервала в %	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, руб.
1	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость жилого дома, площадью 233,34 кв. м., инвентарный номер: 012197, кадастровый (или условный) номер: 34:34:08:000000: 012197:000, с учетом участка под домом.	±10	**4 741 110 - 5 794 690**

Директор ООО "ОК Волга" А.А. Романов

14. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Документы, регламентирующие оценочную деятельность и нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г.

5. Федеральный стандарт оценки«Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС»протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС»протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.

7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

8. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС». М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.

9. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

10. Ведомственные строительные нормы 58-88 р от 30.06.1989 г.

11. Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)

12. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ

13. Гражданский кодекс РФ (Часть 1) № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. с изменениями.

14. Гражданский кодекс РФ (Часть 2) № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. с изменениями.

15. Гражданский кодекс РФ (Часть 3) № 146-ФЗ от 26.11.2001г. с изменениями.

16. Гражданский кодекс РФ (Часть 4) № 230-ФЗ от 18.12.2006 г. с изменениями.

17. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

18. Налоговый кодекс Российской Федерации.

19. Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08

20. Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 16 января 2008 г. N ВБ-82/02 "Об индексах изменения сметной стоимости на I квартал 2008 года"

21. Постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.

22. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.

23. Постановление Правительства РФ № 1 от 1.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

24. Правила оценки физического износа зданий ВСН-53-86(р) М.: Госгражданстрой, 1990 г.

25. Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0. "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на II квартал 2015 года")

26. Приложение К-1167 от 13.06.83 г. к письму Госстроя № 43-Д от 3.06.83 г.

27. Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных зданий. Отдел научно-технической информации АКХ, от 13.01.1983 г. Москва.

28. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94). Санкт-Петербург: Минстрой России, 1995.

29. СНиП 33-01-2003—Гидротехнические сооружения. Основные положения

30. Федеральный закон "О несостоятельности (Банкротстве)"

31. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. N 137-ФЗ.

32. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.

33. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ.

34. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. № 101-ФЗ.

35. Федеральный закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. № 1738-1.

36. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Справочная и методическая литература, периодические издания, информационные источники:

37. «Оценка недвижимости»: Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2002.- 496 с.:ил.

38. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2014.

39. «Строительное производство». В 3 т. Т.2 «Организация и технология работ» Л.П. Аблязов, В.А. Анзигитов, К.И. Башлай и др.; Под ред.И.А. Онуфриева .- М.: Стройиздат, 1989.-527 с.:ил.-(Справочник строителя)

40. Александров В.Г. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» учебно-практическое пособие /В.Т.Александров- СПб: Астерион, 2007-212 с.

41. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / под ред. Асаула А.Н. – М.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 288 с.

42. Бабенко Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости»- Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006.-312 с.

43. Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред. С.В. Грибовского, М.А.Федотовой, -М., Финансы и статистика, 2008-368 с.

44. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости»- СПб Питер, 2001 -336 с.:ил. –(Серия «Учебники для вузов»)

45. Е.И. Тарасевич «Финансирование инвестиций в недвижимость» СПбГТУ, СПб., 1996.-237 с.

46. Е.И.Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997.

47. Е.С. Озеров Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: МКС, 2007.

48. Иванкова А.Л. Особенности расчета функционального и внешнего устаревания машин и оборудования //Вопросы оценки. 2013. № 2 (72). С. 55-60.

49. Иванов В.В. Экспертиза технического состояния зданий и сооружений. Учебное пособие. ЦНТИ. Волгоград, 2005

50. Игонин В.В., Ковалев А.П. Функциональное устаревание машин и оборудования с позиций доходного подхода //Вестник МГТУ Станкин. 2011. Т. 2. № 4. С. 116-119.

51. Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий» Учебник.-М, МНФРА-М, 2006.-268 с.

52. Ковалев А. П. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. М.: Дело, ЛТД. 1998.

3. Ковалев А.П. Ценообразование при производстве и продаже машин и оборудования: Учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп. - М.: ОО "Российское общество оценщиков", 2006. - 92 с.

54. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Под ред. Федотовой М.А.- М.: 2007. - 288 с.

55. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебное пособие.– М.: Финансы и статистика 2005.– 265 с.

56. М.А. Федотова, Г.М.Кондрашов, Р.Ф.Гинзбург «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», Астрахань: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга», 2003.

57. Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 3. С. 302.

58. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003.-423 с.

59. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города». Учебное пособие для ВУЗов. – М.:ЮНИТИ- ДАНА,2003. -240 с.

60. Оценка земельных ресурсов» Учебное пособие. Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко–М.: и др. Институт оценки природных ресурсов, 1999.- 364 с.

61. Оценка машин и оборудования (ValuingMachineryandEquipment) / под ред. Назарова О., Рутгайзера В. М.: Квинто-Консалтинг, 2010. – 432 с.

62. Оценка машин и оборудования / под ред. Федотовой М.А. – М.: Альфа-М, 2011. – 336 с.

63. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А.Федотовой.-М., КНОРУС, 2007.-208с.

64. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.1.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 463 с.: ил.

65. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.2.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 416 с.: ил.

66. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург, 2000.

67. С.Е.Фомин «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений, Санкт-Петербург, МИПК СПбГТУ, 1994.

68. С.П.Коростелев «Основы теории и практики оценки недвижимости», М.: Русская деловая литература, 1998.

69. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Учебное пособие-М. ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д, Издательский центр «МарТ», 2006-448 с.

70. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Госстрой СССР, Госплан СССР, -М.: Стройиздат, 1987. – 522 с.

71. Шубенин В.Г., Попов И.С., Даушева А.В., Минимулин Д.В. Регистрация залога движимого имущества: дополнительная обязанность или благо? // Юридическая работа в кредитной организации. 2014. N 2. С. 8 - 12.

Документы предоставленные заказчиком

72. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №489443, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 23.07.2007 г., на здание жилого дома, площадью 233,34 кв.м., инвентарный номер 012197, кадастровый (или условный номер) 34:04:000000:012197:000;

73. Кадастровый план земельного участка, площадью 506 кв.м. от 05.12.2002 г. за № 5-13-8-546/2002, кадастровый номер согласно данного документа 34:34:080079:0011;

74. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 233,34 кв. м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград ул. Корпусная д. 28, составленный МУП "Красноармейское районное БТИ" от 18.05.2007 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 012179;

75. Решение арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-36729/2014 от 06.03.2015;

76. Договор аренды земельного участка, площадью 506 кв.м., от 13.12.2011 г. за № 8/195;

77. Свидетельство о регистрации ТС, серия 34 ТР № 201934, выданное ГИБДД РЭО №1 УВД по городу Волгограду 02.04.2010.