



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 26-70-80, 50-26-00, 72-85-05; e-mail: [ocenka@bno35.ru](mailto:ocenka@bno35.ru)

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

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

## О Т Ч Е Т №01/2277

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:**

**- помещение, общей площадью 266,1 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31;**

**- земельный участок, площадью 796 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «СК «СЗС»**

г. Вологда  
25.03.2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ .....	9
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	11
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
9.2.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	14
9.3.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА.....	20
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	20
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	26
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	30
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ.....	31
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	31
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	32
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	32
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	33
15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	34
16.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	51
17.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	63
18.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	65
19.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	66
20.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ .....	67
21.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	68
22.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ .....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ.....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	76

# 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/2277 от 23.03.2020 г. нами произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости:

- помещение, общей площадью 266,1 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31;

- земельный участок, площадью 796 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

**Цель оценки:** для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается

**Дата оценки:** 23.03.2020 г.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.)

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей, Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

**3 030 000 (три миллиона тридцать тысяч) руб., в т.ч.:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, без НДС), руб.
1.	помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	2 520 000
2.	земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31	510 000

*Генеральный директор  
ООО «Бюро независимой оценки»*

*А.К. Рогулин*

## 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки					
Объекты оценки и местоположение объектов оценки	- помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31; - земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31				
Балансовая стоимость, руб.	нет данных, данные заказчиком не предоставлены				
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной стоимости объектов недвижимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества				
Имущественные права	право собственности				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (округленно, с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (округленно, с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
<i>Вес подхода</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	-
земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703	не применялся	510 000	не применялся	510 000	510 000
<i>Вес подхода</i>	<i>0,00</i>	<i>0,50</i>	<i>0,50</i>	<i>1,00</i>	-
помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601	не применялся	3 042 700	3 005 500	3 024 000	2 520 000
Итоговая величина стоимости Объектов оценки					
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, без НДС)	3 030 000 (три миллиона тридцать тысяч) руб.				
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №01/2277 от 23.03.2020 г. возмездного оказания оценочных услуг				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Отчет не может использоваться в иных целях.				
Порядковый номер отчета	01/2277				
Дата составления отчета	25.03.2020 г.				
Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №297 – ФСО № 1, №298 – ФСО № 2, №299 – ФСО № 3; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7, от 17 ноября 2016 г. №721 – ФСО №12, правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.					

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки</b>	объекты недвижимого имущества
<b>Состав объектов оценки</b>	- помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31; - земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Объекты оценки – объекты недвижимого имущества в количестве 2 ед. Характеристика объектов и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 3. Документы заказчика, документы оценщика
<b>Вид объектов оценки</b>	Недвижимое имущество
<b>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки</b>	право собственности
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Указаны в п. 9.3. Описание, параметры и характеристики объектов оценки
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объекты, сведения об обременении Объектов правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
<b>Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов</b>	Указаны в п. 9.1. Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения.
<b>Цель оценки</b>	определение рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества
<b>Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки. Результаты оценки будут использованы оценки для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</li> <li>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li> <li>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</li> </ol> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</li> <li>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты за-</li> </ol>

	<p>дания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	рыночная стоимость
<b>Особенности проведения осмотра объектов оценки</b>	общий осмотр объектов оценки
<b>Дата оценки</b>	23.03.2020 г.
<b>Дата осмотра</b>	24.03.2020 г.
<b>Период проведения оценки</b>	23.03.2020 г. – 25.03.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li> <li>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li> <li>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости имущества.</li> </ol> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li> <li>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</li> </ol> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
<b>Результат оценки</b>	Результатом оценки является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Не привлекались
<b>Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала</b>	Не требуется
<b>Срок экспозиции объектов оценки</b>	12 мес.

#### 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №01/2277 от 23.03.2020 г. возмездного оказания оценочных услуг
<b>Форма отчета</b>	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
<b>Этапы проведения оценки</b>	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</li><li>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li><li>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li><li>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</li><li>д) составление отчета об оценке.</li></ul>
<b>Требования к проведению оценки</b>	<p>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Полное наименование и организационно - правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЕВЗАПСТРОЙ»
<b>Местонахождение</b>	162610, Вологодская область, город Череповец, улица Мира, 31
<b>Реквизиты</b>	ОГРН 1053500216824 от 4 февраля 2005 г. ИНН/КПП 3528098053/352801001
<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005168-1 от 15.03.2018 г. «Оценка недвижимости», действует до 15.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005169-2 от 15.03.2018 г. «Оценка движимого имущества», действует до 15.03.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №009822-1 от 12.04.2018 г., действует до 12.04.2021 г. Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.). Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005168-1 от 15.03.2018 г. «Оценка недвижимости», действует до 15.03.2021 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №8304R/776/00020/19 сроком действия с 10.07.2019 г. по 09.07.2020 г.). Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16. Местонахождение оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80. Номер контактного телефона: +7-911-501-26-00. Адрес электронной почты: oценка@bno35.ru. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. Оценщик I категории.
<b>Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО</b>	
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	
<b>Место нахождения</b>	
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовые договоры</b>	
<b>Местонахождение</b>	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 50-26-00, 72-85-05, 21-56-41 e-mail: oценка@bno35.ru
<b>Реквизиты</b>	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
<b>Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»</b>	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/00006/20 сроком действия с 17.03.2020 г. по 16.03.2021 г.).



## 6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
<b>Объект оценки</b>	Могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Могут выступать доли в праве на объект недвижимости (ФСО №7).
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
<b>Вид оцениваемой стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>– рыночная стоимость;</li> <li>– инвестиционная стоимость;</li> <li>– ликвидационная стоимость;</li> <li>– кадастровая стоимость.</li> </ul> Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
<b>Рыночная стоимость</b>	В соответствии со ст. 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>— одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>— стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>— Объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов;</li> <li>— цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>— платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Ликвидационная стоимость</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</li> <li>— К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</li> </ul>
<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Виды подходов к оценке</b>	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

	<p>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.</p> <p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
<p><b>Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»</b></p>	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)), (приказ № 299) «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
<p><b>Дата проведения оценки</b></p>	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
<p><b>Право собственности</b></p>	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>"собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом" (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p>
<p><b>Затраты</b></p>	<p>При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.</p>
<p><b>Наиболее эффективное использование</b></p>	<p>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p>
<p><b>Срок экспозиции</b></p>	<p>Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p>
<p><b>Ограничения</b></p>	<p>Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.</p>

## 7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

<p><b>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</li> <li>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</li> <li>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</li> <li>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</li> <li>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</li> </ol>
<p><b>Допущения в отношении используемых методов расчета</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</li> <li>2. При расчетах общей стоимости Объектов доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</li> <li>3. Здания/помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу, оцениваются как единый комплекс;</li> <li>4. Помещения, расположенные в одном здании, в общем случае оцениваются как единый объект недвижимости</li> </ol>
<p><b>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</li> <li>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li> <li>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</li> </ol>
<p><b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Сумма денежного выражения ценности Объектов, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>b. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> <li>c. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с</li> </ol>

общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.  
d. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

## 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</b>	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611 и от 17 ноября 2016 г. №721.
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №297. – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) », утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №298. – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) », утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299. – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611. – Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 17 ноября 2016 № 721. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
<b>Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов</b>	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемых Объектов в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

## 9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

<b>Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов</b> (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	– Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещение от 18.11.2011 г. 35-АБ №082082; – Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 05.05.2011 г. 35-СК №850700
<b>Источники получения данных</b>	Документы предоставлены Заказчиком. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a>

### 9.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

<b>Описание г. Череповец</b>	<p>Череповец — город в Вологодской области России, административный центр Череповецкого района, в который не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ. Расположен при впадении реки Ягорбы в реку Шексну (левый приток Волги), недалеко от Рыбинского водохранилища в 126 км западнее Вологды.</p> <p>Население — 316 529 чел (на 01.01.2019). Площадь составляет 126 км<sup>2</sup>. С севера на юг город протянулся на 13 км, а с запада на восток на 21 км. Крупнейший по территории и численности населения город Вологодской области.</p> <p>Череповец включён в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) в категорию муниципальных образований с наиболее сложным социально-экономическим положением (в том числе во взаимосвязи с проблемами функционирования градообразующих организаций).</p> <p>Город Череповец расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины, на юго-западе Вологодской области. Географические координаты города 59°08' с. ш. 37°55' в. д. НГЯО. Череповец равноудалён от Москвы (к северу) и от Санкт-Петербурга (к востоку) на 530 км. Расстояние до областного центра — города Вологды — 126 км. Современный Череповец расположен на берегах рек, относящихся к бассейну Волги: Шексны (+Ягорба+ Серовка, +Негодяйка) и Суды (+Кошта, +Нелаза). Череповец находится на пересечении 3 транспортных путей: в 10 км к северу пролегает автодорога А114 «Вологда — Новая Ладога»; через Череповец проходит железнодорожная магистраль (Северная железная дорога); город имеет порт на Волго-Балтийском водном пути. В 21 км от центра города расположен аэропорт, с регулярным сообщением со столицами и регулярными международными рейсами.</p> <p>Основу экономического потенциала Череповца составляют предприятия чёрной металлургии и химического комплекса.</p> <p>Ведущими предприятиями города являются ПАО «Северсталь», ОАО «Северсталь-метиз», АО «Апатит» (создано в результате слияния ОАО «Аммофос» и ОАО «Череповецкий «Азот», и других заводов ОАО Фосагро), на которых работает 40% горожан.</p> <p>В городе действуют предприятия дерево- и металлообработки, пищевой и лёгкой промышленности, строительного комплекса.</p> <p>В Череповце насчитывается более 1500 малых и средних предприятий. В России город занимает одну из первых позиций по выпуску промышленной продукции на душу населения, которая более чем в два раза превышает общероссийский уровень.</p> <p>Экономический потенциал города формируется двумя крупнейшими металлургическими предприятиями, такими, как «Северсталь» и Череповецкий сталепрокатный завод, и химическим производством АО «Апатит», на которые</p>
------------------------------	---

приходятся 75% выпускаемых в городе промышленных изделий.

Индекс промышленного производства по городу в целом за 2006 год составил 105,3% (в Вологде — 104,1%, в целом по области — 105,2%).

Доля Череповецкого металлургического комбината в выпуске российского проката составляет примерно 14%, он входит в четвёрку крупнейших производителей данной продукции в стране. Сталепрокатный завод, реконструированный в 1996 году, — одно из самых больших в России предприятий метизной отрасли, ежегодно производит 1,15 миллиона тонн готовых изделий. Важную роль в экономике города играют два крупных химических объединения — поставщики минеральных удобрений, серной кислоты, аммиака и карбамида «Аммофос» и «Азот». Их доля в общем объёме городской промышленной продукции составляет 11%.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает энергетика. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем — Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

Город Череповец делится на четыре района:

1. Индустриальный
2. Заягорбский
3. Зашекснинский
4. Северный

Индустриальный является самым экономически развитым районом. В народе его называют «Город».

Индустриальный район — историческое ядро города, активное формирование которого началось в XVIII-м веке. Экологическая ситуация в границах района сложилась неблагоприятная по причине близости к производственным мощностям ОАО «Северсталь»:

До недавнего времени вся территория района попадала в 5-ти километровую санитарно-защитную зону (СЗЗ) от комбината, но в 2004 году была утверждена новая СЗЗ радиусом 1 км от основных источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу. В результате жилая застройка оказалась вне этой зоны.

Предполагается улучшение экологической ситуации в Индустриальном районе за счёт переноса некоторых производств — например, завода «Красная звезда», сокращения выбросов вредных веществ — для ОАО «Череповецкий завод металлоконструкций». То же самое относится и к другим предприятиям, нарушающим регламенты СЗЗ — ОАО «Череповецкий сталепрокатный завод», ОАО «Череповецкая кондитерская фабрика», ОАО «Череповецкий ликероводочный завод».

Заягорбский район является самым густозаселённым спальным районом города, в нём проживает порядка 130 тыс. человек. В народе его называют «Заречье». Второй мост через Шексну в створе ул. Архангельской будет частично профинансирован из федерального бюджета, частично — из областного и городского, его строительство одобрил премьер-министр Владимир Путин в ходе своей поездки в Череповец. В настоящее время в Череповце с одного берега Шексны на другой на автомобиле можно проехать по Октябрьскому мосту, который соединяет Индустриальный и Зашекснинский районы. С точки зрения безопасности и разгрузки основных магистралей второй мост через Шексну — важнейший проект для развития Череповца в ближайшие десятилетия.

На территории, занятой малоэтажной индивидуальной застройкой сформируют архитектурную доминанту, совмещающую жилую, общественно-деловую и культурно-развлекательную функции. Это один из проектов создания «речного фасада» города. Объекты коммунально-складского и производственного назначения перепрофилируются, планируется расширение Макаринской роши за счёт организации парка в береговой зоне, а также благоустройство Зареченского пляжа. Юго-восточную часть Заречья, занятую городскими лесами, планируется использовать как спортивно-рекреационную зону.

Зашекснинский район является перспективным с точки зрения

строительства и расширения территорий города, с целью дальнейшего закольцовывания городских автодорог. В обиходе горожан этот район также называют «104 микрорайон» или «сточик», по нумерации одного из микрорайонов Зашекснинского района, хотя в настоящее время это один из многих микрорайонов. У Зашекснинского района есть ещё одно неофициальное «народное» название — «Простоквашино» (так его называли в начале 80-х годов, когда этот район только начали строить, и, в момент начала строительства, был популярен мультфильм «Трое из простоквашино»), также сохраняются названия деревень: «Матурино», «Гритино». Существует микрорайон новой застройки у пожарной части № 55, в народе его называют «Северсталеvский» или «Черёмушки» (от сокращенного названия Череповецкого Металлургического Комбината),(Официальное название — 112 микрорайон).

Жители города называют его «Фанерой» из-за находящегося там фанерно-мебельного комбината. Северный считается самым маленьким спальным районом г. Череповца.

Постепенно подвергаются городской застройке ближайшие поселения, например, Ясная Поляна.

Череповец связан с областным центром, Москвой, Санкт-Петербургом и иными городами страны автомобильным, железнодорожным и воздушным транспортом.

Череповец — крупный промышленный порт на Рыбинском водохранилище и пассажирский порт на р. Шексна. Через систему Волго-Балтийского водного пути город имеет выходы в Балтийское, Северное, Чёрное, Азовское, Средиземное моря. Таким образом, Череповец посредством системы водного сообщения связан с северными, южными и западными регионами России. Поэтому город Череповец является портом пяти морей, имеющим стратегическое значение для страны и, в первую очередь, для материального снабжения Балтийского флота, учитывая его крайне ограниченное территориальное влияние. Это было продиктовано крайне выгодным географическим положением города Череповца при строительстве Волго-Балтийского канала, решение о строительстве которого было принято И. Сталиным. В связи с чем, позднее было принято решение построить в дельте рек Ягорба и Шексна Череповецкого судостроительного завода. Вместе с тем, местное пассажирское судоходство в настоящее время слабо развито. В тёплый период года постоянно осуществляет рейсы (1,5 часа) теплоход МО-116.

Через Череповец проходит федеральная автотрасса А114 Вологда — Новая Ладога, связывающая город с Вологдой и Санкт-Петербургом, и автодорога Р104 Череповец — Сергиев Посад, связывающая Череповец с Ярославлем и Москвой.

Череповецкий железнодорожный узел, расположенный на железнодорожной магистрали Санкт-Петербург — Вологда, является вторым по грузообороту на Северной железной дороге (после узла Вологда-1 — Вологда-2 — Лоста Сортировочная). Через него за сутки проходит транзитом 120 грузовых, 20 пассажирских поездов и до 30 составов, прибывающих на промышленные гиганты Череповца. В 2009 объёмы перевозок и погрузки резко упали. Узел включает в себя пассажирскую станцию «Череповец-1», грузовые станции «Череповец-2» и «Кошта».

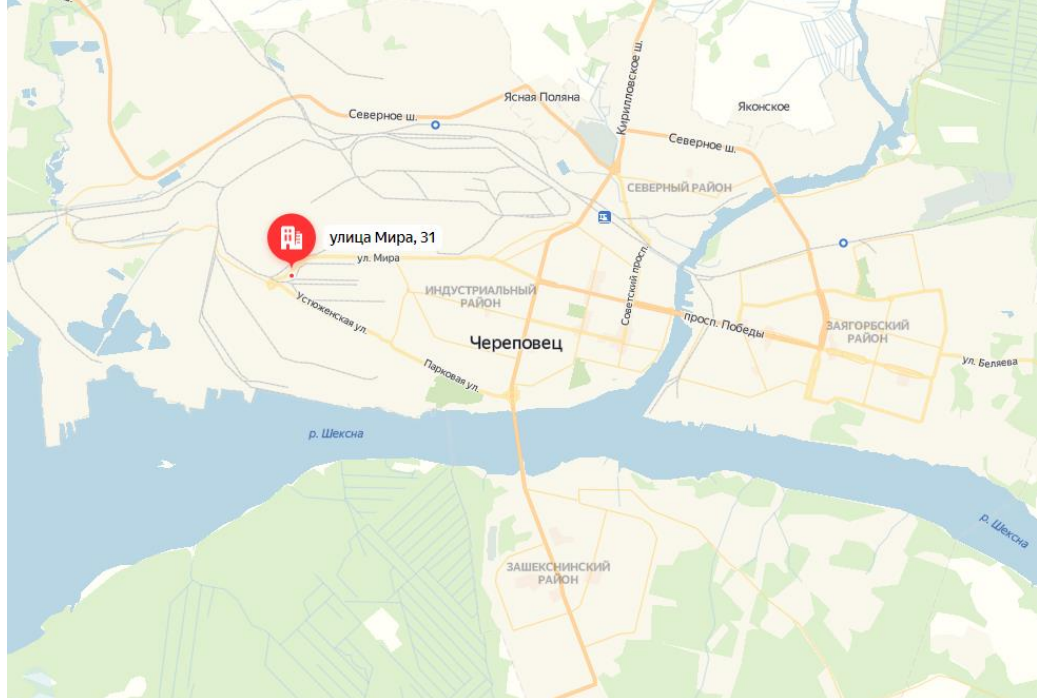
Международный аэропорт «Череповец» находится в 25 километрах от Череповца вблизи посёлка Ботово. Эксплуатантом аэропорта является ООО «Авиапредприятие „Северсталь“», которое выполняет внутренние и международные регулярные и чартерные авиарейсы по России, странам СНГ и Европы. Авиарейсы внутренние: Москва (Внуково), Москва (Домодедово), Петрозаводск, Санкт-Петербург, Мурманск, Сочи, Ухта, Воркута, Геленджик, Анапа, Великий Устюг, Екатеринбург.

Октябрьский мост через Шексну. В Череповце с 1979 года действует Октябрьский мост — первый вантовый мост на территории России.

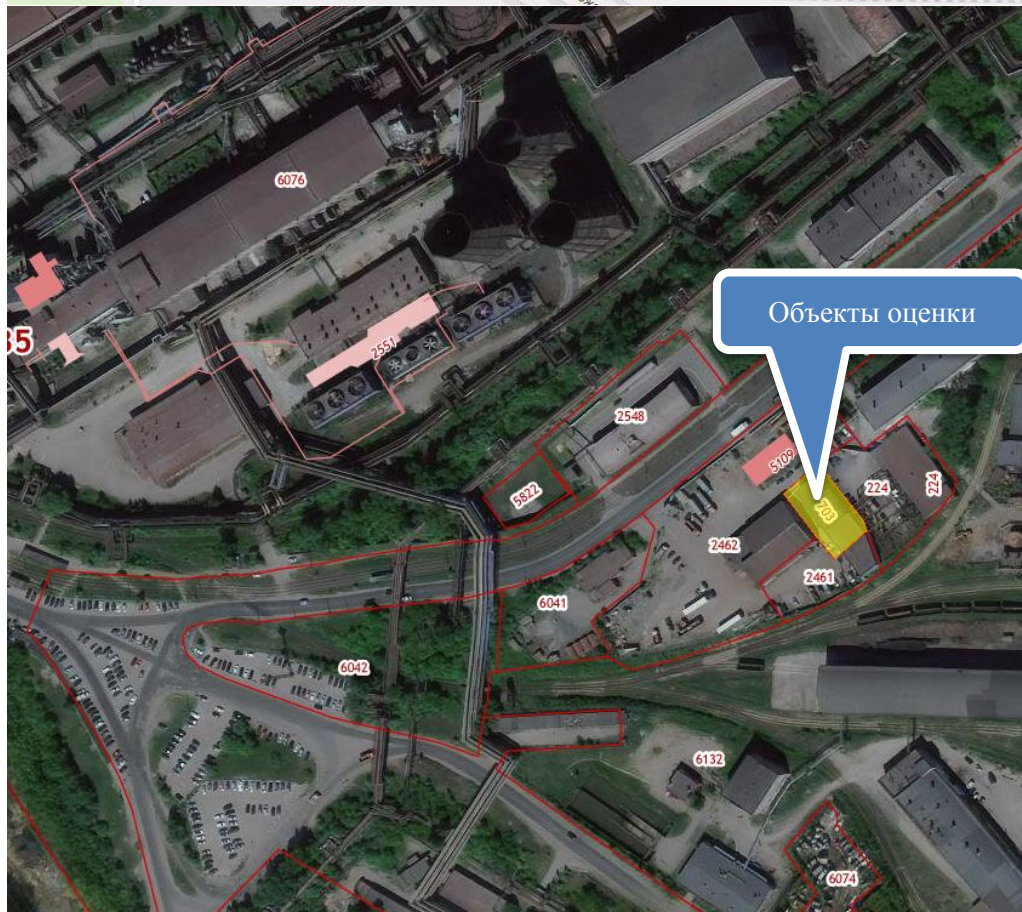
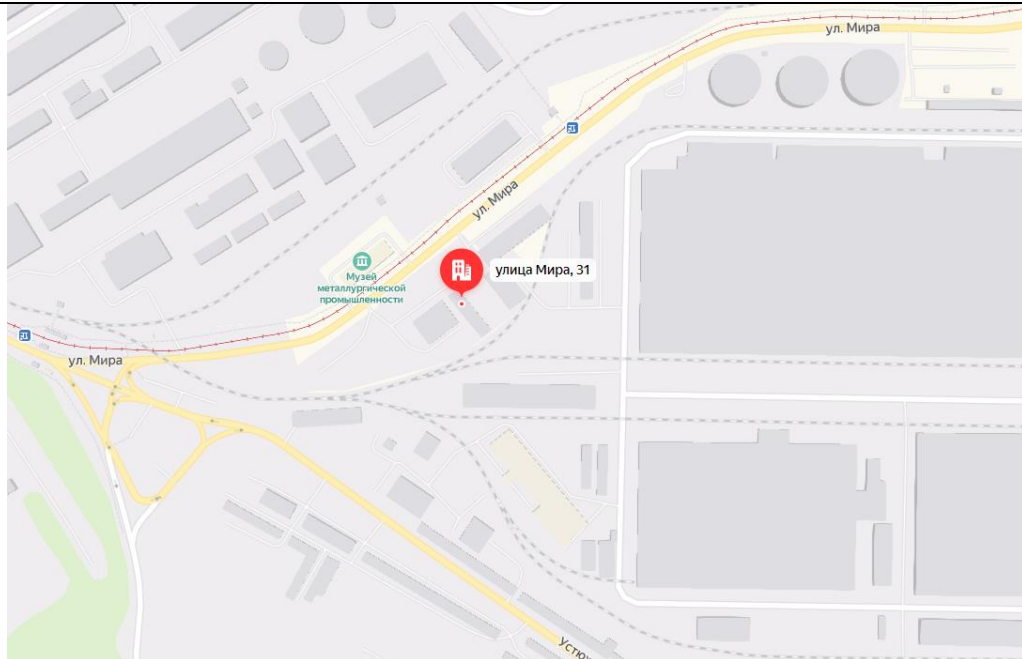
Экологическая обстановка.

Итоги многолетних наблюдений за состоянием атмосферного воздуха, выполняемые лабораторией Росгидромета показывают, что все жилые кварталы города в той или иной мере испытывают определённую техногенную нагрузку. Исследование помесечной изменчивости собирательного показателя загрязнения



	<p>атмосферы позволяет сделать вывод, что наиболее неблагоприятная обстановка в городе складывается в весенне-осенний период, когда чаще возникают неблагоприятные метеоусловия (НМУ), ухудшающие рассеивание вредных веществ и способствующие их накоплению в атмосфере вследствие слабого ветра, воздействия термической устойчивости и образования инверсий, или меняющие направление переноса примесей, выбрасываемых в атмосферу. В этой связи наиболее неблагоприятным для города является западное направление ветра, при котором выбросы от многих источников переносятся в сторону жилой застройки.</p> <p>Повышенный уровень загрязнения воздуха чаще отмечается в Индустриальном и Северном районах, так как они расположены ближе к промплощадке металлургического комбината. Однако, из-за преимущественно северных ветров, значительная часть выбросов оседает в Зашекснинском районе. Экологическая ситуация в этом районе усугубляется также и из-за почти полного отсутствия деревьев в этой части города и высокой плотности заселения (в основном преобладает многоэтажная застройка, с этажностью домов более 5 этажей).</p> <p><a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Череповец">https://ru.wikipedia.org/wiki/Череповец</a>,  <a href="https://mayor.cherinfo.ru/758">https://mayor.cherinfo.ru/758</a></p>
<p><b>Описание и анализ местоположения объектов оценки</b></p>	<p>Объекты оценки расположены по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31.</p> <p>Экологическая обстановка прилегающей территории – удовлетворительная.</p> <p>Транспортная доступность – удовлетворительная.</p> <p>Ближайшая транспортная магистраль: ул. Мира.</p> <p>Уровень интенсивности транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки – ниже среднего.</p> <p>Ближайшая окружающая застройка – производственная. Объекты социальной инфраструктуры в непосредственной близости от Объектов имущества отсутствуют.</p> <p>Местоположение Объекта показано на схемах:</p>
<p><b>Местоположение на карте г. Череповец</b></p>	

Локальное местоположение



### 9.3. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Характеристика
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Кадастровый номер	35:21:0102001:5601
Адрес	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31
Этаж	1, 2
Кадастровая стоимость	1 981 832,85
Площадь, м <sup>2</sup>	266,1
Собственник	ООО "СК "СЗС" ОГРН 1053500216824 от 4 февраля 2005 г. ИНН/КПП 3528098053/352801001 162610, Вологодская область, город Череповец, улица Мира, 31
Право	№ 35-35-12/118/2011-548 от 18.11.2011 (Собственность)
Ограничение (обременение) прав	№ 35-35-21/072/2013-802 от 25.09.2013 (Ипотека)
Материал стен	кирпичные
Коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Внутренняя отделка	панели, оклеено, плитка, линолеум, потолки «армстронг»
Техническое состояние	удовлетворительное, присутствуют следы протечек, требуется косметический ремонт

Наименование	Характеристика
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	35:21:0102001:703
Адрес	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31
Категория земель	Земли населённых пунктов
Кадастровая стоимость	1 293 559,7
Площадь, м <sup>2</sup>	976
Разрешенное использование	Эксплуатация административного здания
Собственник	ООО "СК "СЗС" ОГРН 1053500216824 от 4 февраля 2005 г. ИНН/КПП 3528098053/352801001 162610, Вологодская область, город Череповец, улица Мира, 31
Право	№ 35-35-12/004/2011-502 от 05.05.2011 (Собственность)
Ограничение (обременение) прав	№ 35-35-21/072/2013-802 от 25.09.2013 (Ипотека)
Транспортная доступность	удовлетворительная
Доступность	доступ ограничен, через соседний участок
Форма участка	многоугольник
Рельеф, покрытие и почвы	Рельеф земельного участка ровный, экологическое загрязнение отсутствует.
Износ	Понятие физического износа к земельному участку не применимо

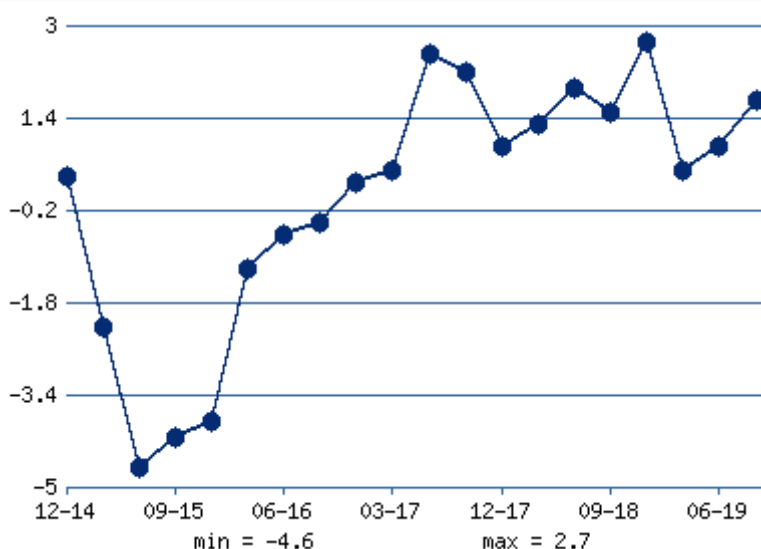
## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА

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

#### Экономика России

Рост ВВП России в 2019 году составил 1,3%, сообщил Росстат. Это соответствует официальному прогнозу Министерства экономического развития. «Объем ВВП России в 2019 году, по первой оценке, составил в текущих ценах 109361,5 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 года составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП в 2019 году по сравнению с ценами 2018 года составил 103,4%», - уточняется в сообщении Росстата. Темпы роста ВВП России в четвертом квартале 2019 года составили 2,3 процента. В 2020 году министерство ожидает роста ВВП России на 1,7%, а в 2021 году - до 3,1%. В 2018 году российская экономика выросла на 2,5%.

Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Ранее Банк России опубликовал среднесрочный прогноз по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 13 декабря. Банк России сохранил прогноз роста ВВП России на 2020 год в размере 1,5-2%, а в 2021-2022 годах - 1,5-2,5% и 2-3% соответственно. Регулятор повысил прогноз чистого оттока капитала из России в 2019 году с 37 до 40 млрд долларов и сохранил прогноз на 2020 год на 20 млрд долларов, а в 2021 и 2022 годах на 15 млрд долларов.

Рост промышленного производства в России замедлился до 1,1 процента в январе 2020 года с пересмотренного в сторону понижения 1,7 процента в предыдущем месяце и ниже рыночного консенсуса в 1,7 процента. Расширение производства незначительно изменилось на 3,9 процента по сравнению с 4,0 процента в декабре, в то время как объем производства сократился для добычи сырья (-0,4 процента против 0,5 процента) и производства и распределения электроэнергии, газа (-4,7 процента против -4,8 процента). Между тем, распределение воды, сточных вод восстановилось (1,0 процента против -10,0 процента). Промышленное производство в России сократилось на 17,3 процента в январе 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса в России сократилось до 15,47 млрд долларов США в декабре 2019 года с 18,43 млрд долларов США в том же месяце годом ранее. Тем не менее, это был самый большой профицит торгового баланса с марта прошлого года. Экспорт упал на 3 процента, так как продажи в страны дальнего зарубежья сократились на 4,8 процента, а экспорт в страны СНГ вырос на 9,8 процента. Между тем, импорт вырос на 7,7 процента благодаря покупкам из стран дальнего зарубежья (7,9 процента) и стран СНГ (5,5 процента). С учетом 2019 года, положительное сальдо торгового баланса сократилось до 164,74 млрд долларов США с 194,43 млрд долларов США годом ранее.

Годовой уровень инфляции в России снизился до 2,4 процента в январе 2019 года с 3,0 процента в предыдущем месяце и немного ниже рыночных ожиданий в 2,5 процента. Это была самая низкая инфляция с июня 2018 года, так как цены на непродовольственные товары снизились (2,5 процента против 3,0 процента в декабре), продукты питания (2,0 процента против 2,6 процента) и услуги (2,8 процента против



3,8 процента). Уровень базовой инфляции в январе снизился до 2,7 процента с 3,1 процента, самого низкого уровня с августа 2018 года. В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,4 процента, как и в предыдущем месяце.

Уровень безработицы в России вырос до 4,7 процента в январе 2020 года с 4,6 процента в предыдущем месяце, что соответствует рыночным ожиданиям и по сравнению с прошлогодним показателем в 4,9 процента. Это был самый высокий уровень безработицы с апреля, так как число безработных увеличилось на 9 тысяч по сравнению с месяцем ранее до 3,442 миллиона.

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

## Социально-экономическое положение Вологодской области в январе 2020 г.

### Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2020г.	В % к		Справочно январь 2019г. в % к	
		январю 2019г.	декабрю 2019г.	январю 2018г.	декабрю 2018г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	102,1 <sup>2)</sup>	95,0 <sup>2)</sup>	102,2 <sup>3)</sup>	90,6 <sup>3)</sup>
Продукция сельского хозяйства <sup>4)</sup> , млн.рублей	1913,0	107,7	101,2	102,2	99,2
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>5)</sup> , тыс.т-км	68029,3	176,2	99,6	101,9	97,7
Оборот розничной торговли, млн.рублей	15228,4	103,9	74,8	104,4	71,5
Объем платных услуг населению, млн.рублей	5128,5	97,5	93,7	101,0	96,0
Индекс потребительских цен	x	102,5	100,4	104,5	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	x	98,1	102,4	104,8	98,0
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника:					
номинальная, рублей	48015 <sup>6)</sup>	108,8 <sup>7)</sup>	122,8 <sup>8)</sup>	107,4 <sup>7)</sup>	119,3 <sup>8)</sup>
реальная	x	105,7 <sup>7)</sup>	122,4 <sup>8)</sup>	103,4 <sup>7)</sup>	118,4 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>9)</sup> , тыс.человек	5,9	92,7	98,5	85,0	98,9

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

3) В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

4) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

5) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

6) Данные за декабрь 2019г.

7) Декабрь 2019г. и декабрь 2018г., в % к декабрю предыдущего года.

8) Декабрь 2019г. и декабрь 2018г., в % к предыдущему месяцу.

9) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 102,1%, с декабрем 2019г. – 95%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 52,3%, с декабрем 2019 г. – 60,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019г. составил 102,2%, с декабрем 2019 г. – 94,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2020г. по сравнению с январем 2019 г. составил 102,1%, с декабрем 2019 г. – 99,3%.

### Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе 2020 года в действующих ценах, по расчетам, составил 1913 млн.рублей

---

или 107,7% к январю 2019г.

#### **Животноводство.**

На конец января 2020г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 165,3 тыс.голов (на 0,6% меньше, чем годом ранее), из него коров – 75,9 тыс. (на 1% меньше); свиней – 54,2 тыс. (на 2,9% больше); овец и коз – 12,1 тыс.голов (на 6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 3,9% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 3% - коров; 21% - свиней; 87,1% - овец и коз (на конец января 2019г. – соответственно, 4,1%, 3,5; 19,9 и 88,3%).

#### **Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2020г. составил 2,2 млрд.рублей, или 25,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2020г. возведен один многоквартирный дом. Населением построено 173 жилых дома, из них 38 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Всего построено 249 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 211 квартир).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 14,91) тыс.кв. метров (из них 2,3 тыс.кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 47,7% от общего объема жилья, введенного в январе 2020 года.

#### **Финансы**

В январе-ноябре 2019 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 174,7 млрд.рублей (273 организации получили прибыль в размере 176,1 млрд.рублей, 83 организации имели убыток на сумму 1,4 млрд.рублей).

<http://vologdastat.gks.ru/>

---

## **10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

С учетом роли в экономическом развитии и развитости рынков можно говорить о двух основных типах недвижимости: жилой и коммерческая недвижимость. Отдельного внимания заслуживает также промышленная (индустриальная) недвижимость.

Различия между коммерческой и индустриальной недвижимостью:

- коммерческая недвижимость – это недвижимость, непосредственно приносящая доход;
- индустриальная недвижимость - недвижимость, создающая условия для хозяйственной деятельности, для получения дохода.

Один и тот же объект может выполнять разные функции. Например, конторские помещения на предприятии - часть индустриальной недвижимости. Эти же конторские помещения, сдающиеся в аренду, рассматриваются как коммерческая недвижимость.

Существенные отличия:

- отношение к местоположению: индустриальная недвижимость безразлична к местоположению, коммерческая – местоположение имеет определяющую роль;
- основной вид прав пользователя: индустриальная - собственность, коммерческая - аренда.

Индустриальная недвижимость - понятие, за которым стоят разнообразные виды объектов недвижимости – от производственных зданий, предполагающих различные виды использования до уникальных производственных комплексов (электростанции, нефтеперерабатывающие заводы и пр.) существенно отличающиеся друг от друга по уровню ликвидности, возможности репрофилирования и т.д.

#### **Административная недвижимость**

Площади на рынке Вологодской области в настоящее время представлены следующими основными группами зданий:

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

#### **Производственная недвижимость**

Объекты промышленной недвижимости можно разделить по типам принадлежности:

- объекты тяжелой промышленности и приборостроения
- объекты легкой и пищевой промышленности
- объекты широкой специализации

К объектам промышленной недвижимости относятся:

- заводы

- 
- имущественные комплексы
  - бывшие ВПК
  - земельные участки промышленного назначения

#### Классификация промышленных объектов

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории «А», «В», «С». Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев достаточно размыты.

#### Анализ рынка земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

В результате проведенного анализа все реализуемые участки в г. Череповце можно сегментировать по нескольким видам.

– участки, используемые для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Используются для строительства коттеджей, домов. Они составляют 83% от общего объема продаваемых земельных участков;

– участки, используемые для строительства объектов производственно-складского назначения. Они составляют 6% от общего объема продаваемых земельных участков;

– участки, используемые для строительства объектов офисно-торгового назначения. Они составляют 10% от общего объема продаваемых земельных участков;

– прочие земельные участки, используемые для строительства общественных объектов и т.д. Они составляют 1% от общего объема продаваемых земельных участков.

Цена предложения по продаже земельных участков за рассматриваемый период сильно варьируется. Цена предложения зависит, главным образом, от ряда факторов, таких, как:

- Назначение участка;
- Местоположение земельного участка (его удаленность от центра города);
- Наличие/отсутствие построек на земельном участке;
- Наличие/отсутствие подъездных путей;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Правовой аспект (продается право собственности на земельный участок или право аренды)

<http://www.largeeconomic.ru/laecos-677-1.html>

*Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости: административные помещения и земельный участок для их обслуживания и эксплуатации.*

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

Информация о спросе на подобные объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками. Предложение объектов недвижимости превышает спрос.

Большая часть предлагаемых к продаже объектов – кирпичные советской постройки отдельностоящие здания или встроенные помещения. Предложения по продаже характеризуются объектами в удовлетворительном и хорошем состоянии, с наличием необходимых конструктивных элементов и коммуникаций.

Оценщиком были проанализированы административные здания и помещения или объекты свободного назначения, на дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже объектов в г. Череповец:

Местоположение	Цена, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб./м <sup>2</sup>	Этажность	Материал стен	Тип	Источник информации
Череповец, пр-кт Победы, 85	1 200 000	387,0	3 100,78	подвал	кирпич	помещение	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/1127902-387-0-m-1200000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/1127902-387-0-m-1200000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy</a>
Череповец, Судостроительная ул., 6	2 450 000	390,5	6 274,01	1,2	кирпич	здание	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_zdaniya_1369882086">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_zdaniya_1369882086</a>
Череповец, Комсомольская ул., 12	4 000 000	607,7	6 582,20	1,2	кирпич	помещение	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsy_a_ne_zhiloe_zdanie_1859114473">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsy_a_ne_zhiloe_zdanie_1859114473</a>
Череповец, ул. Городского Питомника, 5	3 700 000	498,0	7 429,72	1,2	кирпич	здание	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/26545984-498-0-m-3700000-rub-ul-gorodskogo-pitomnika-severnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/26545984-498-0-m-3700000-rub-ul-gorodskogo-pitomnika-severnyy</a>
Череповец, Завокзальная ул., 9	5 000 000	335,8	14 889,82	1, мансарда	металлоконструкции	здание	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_335_m_1873399070">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_335_m_1873399070</a>
Череповец, пр-кт Победы, 85	3 500 000	180,0	19 444,44	2	кирпич	помещение	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/19874363-180-0-m-3500000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/19874363-180-0-m-3500000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy</a>
Череповец, ул. Краснодонцев, 39А	5 100 000	252,7	20 182,03	1, цоколь	кирпич	помещение	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252.7_m_1655049067">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252.7_m_1655049067</a>
Череповец, ул. Леднева, 2	8 500 000	380,1	22 362,54	1,2,3	кирпич	здание	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_380.1_m_1904737698">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_380.1_m_1904737698</a>



Череповец, Осенняя ул., 10	8 600 000	374,0	22 994,65	1,2	кирпич	зда-ние	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_ofisnoe_zdanie_374_m_1882276018">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_ofisnoe_zdanie_374_m_1882276018</a>
Череповец, Устюженская ул., 12	5 500 000	213,0	25 821,60	1	кирпич	зда-ние	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213_m_1844934695">https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213_m_1844934695</a>

Средняя стоимость подобных объектов в г. Череповец составляет 14 900 руб./м<sup>2</sup> с учетом НДС и прав на земельный участок, а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 3 100,78 руб./м<sup>2</sup> до 25 821,60 руб./м<sup>2</sup> с учетом НДС и прав на земельный участок, стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния, оснащенности коммуникациями и инфраструктуры.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, в качестве сравниваемых объектов, на дату оценки присутствовали следующие предложения по аренде административных зданий и помещений или объектов свободного назначения, схожих по основным характеристикам с объектом оценки:

Местоположение	Площадь, м <sup>2</sup>	Величина арендной платы, руб./мес./ м <sup>2</sup>	Этажность	Материал стен	Источник информации
Череповец, ул Рыбинская, 66	240,0	87,50	1	кирпич	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28148730-240-0-m-21000-rub-ul-rybinskaya-zasheksninskiy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28148730-240-0-m-21000-rub-ul-rybinskaya-zasheksninskiy</a>
Череповец, ул Устюженская, 83	50,0	170,00	2	кирпич	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-office/27480384-50-0-m-8500-rub-ul-ustyuzhenskaya-industrialnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-office/27480384-50-0-m-8500-rub-ul-ustyuzhenskaya-industrialnyy</a>
Череповец, ул. Карла Маркса, 76А	60,0	250,00	1	кирпич	<a href="https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/ofisy/sdacha/8216182/">https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/ofisy/sdacha/8216182/</a>
Череповец, ш Северное, бж	62,0	330,00	2	кирпич	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/27673703-62-0-m-20460-rub-sh-severnoe-severnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/27673703-62-0-m-20460-rub-sh-severnoe-severnyy</a>
Череповец, пер. Ухтомского, 5	95,0	347,37	1	металлоконструкции	<a href="https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/8535872/">https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/8535872/</a>
Череповец, ул Жукова, 2а	250,0	360,00	2	металлоконструкции	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28675721-250-0-m-90000-rub-ul-zhukova-industrialnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28675721-250-0-m-90000-rub-ul-zhukova-industrialnyy</a>
Череповец, ул Первомайская, 18А	205,0	439,02	1	кирпич	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28436786-205-0-m-90000-rub-ul-pervomayskaya-zayagorbkiy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28436786-205-0-m-90000-rub-ul-pervomayskaya-zayagorbkiy</a>
Череповец, пр-кт Победы, 60	50,0	440,00	2	кирпич	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/26346255-50-0-m-22000-rub-pr-kt-pobedy-industrialnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/26346255-50-0-m-22000-rub-pr-kt-pobedy-industrialnyy</a>

Цены аренды объектов в зависимости от назначения, местоположения и характеристик объектов варьируются от 87,50 руб. до 440,00 руб. за 1 м<sup>2</sup> в месяц с учетом НДС. При этом стоимость арендой платы, в первую очередь, формируется коммерческой привлекательностью и техническим состоянием.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли производственно-коммерческого назначения. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков. Диапазон цен предложения 1 м<sup>2</sup> земельных участков в г. Череповец составляет 286,07 – 1500,00 рублей.

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб./м <sup>2</sup>	Местоположение	Источник информации
Череповец, ш. Кирилловское	801 000	2 800,0	286,07	обслуживание автотранспорта	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelynye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1861263147">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelynye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1861263147</a>

г. Череповец, ул. Городского	3 507 898	9 242,0	379,56	обслуживание автотранспорта	<a href="https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fa5f7e64-b1f5-4575-838d-d03a578217df">https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fa5f7e64-b1f5-4575-838d-d03a578217df</a>
г. Череповец, Северный район	3 900 000	10 000,0	390,00	промназначения	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-land-lot/25669947-100-0-sot-3900000-rub-severnuy-severnuy-rayon">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-land-lot/25669947-100-0-sot-3900000-rub-severnuy-severnuy-rayon</a>
г. Череповец, ул. Рыбинская	4 900 000	9 196,0	532,84	объекты гаражного назначения	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-land-lot/18435708-91-0-sot-4900000-rub-zasheksninskiy-zasheksninskiy-rayon">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-land-lot/18435708-91-0-sot-4900000-rub-zasheksninskiy-zasheksninskiy-rayon</a>
Череповец, Северное ш., 46В	1 300 000	2 200,0	590,91	для размещения промышленных объектов	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_1762275933">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_1762275933</a>
Череповец, ул. Городского Питомника	2 200 000	3 187,0	690,30	промназначения	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_31.9_sot_izhs_1609423372">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_31.9_sot_izhs_1609423372</a>
Череповец, ул. Городского Питомника	847 000	900,0	941,11	для размещения открытого склада	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_1861769073">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_1861769073</a>
Череповец, ул. Комсомольская	3 300 000	3 301,0	999,70	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<a href="http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=25688">http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=25688</a>
Череповец, ул. Леднева	3 950 000	2 756,0	1 433,24	производственно-коммерческое	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1360839019">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1360839019</a>
Череповец, ул. Городского Питомника	3 000 000	2 000,0	1 500,00	производственно-коммерческое	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1874324354">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1874324354</a>

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

Основными ценообразующими факторами являются:

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

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

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

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия

продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

### 3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

### Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

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

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

**Ценообразующие факторы и обоснование их значений**

Таблица 2

Наименование	Значение												
<b>Скидка на торг</b>	<p>Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).</p> <p>Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="379 528 1241 562">Наименование</th> <th data-bbox="1249 528 1479 562">Диапазон, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="379 568 1241 602">Офисно-торговые объекты</td> <td data-bbox="1249 568 1479 602">0-20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 609 1241 642">Производственно-складские объекты</td> <td data-bbox="1249 609 1479 642">0-30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 649 1241 683">Земельные участки под ИЖС</td> <td data-bbox="1249 649 1479 683">0-20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 689 1241 723">Земельные участки под коммерческие объекты</td> <td data-bbox="1249 689 1479 723">0-25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 730 1241 763">Земельные участки под производственно-складское назначение</td> <td data-bbox="1249 730 1479 763">0-30</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Диапазон, %	Офисно-торговые объекты	0-20	Производственно-складские объекты	0-30	Земельные участки под ИЖС	0-20	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Наименование	Диапазон, %												
Офисно-торговые объекты	0-20												
Производственно-складские объекты	0-30												
Земельные участки под ИЖС	0-20												
Земельные участки под коммерческие объекты	0-25												
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30												
<b>Местоположение</b>	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.</p>												
<b>Физические характеристики</b>	<p>Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.</p>												
<b>Размер объекта</b>	<p>Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.</p>												
<b>Техническое состояние</b>	<p>При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.</p>												
<b>Этаж расположения объекта недвижимости</b>	<p>При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.</p>												
<b>Строительная характеристика объекта</b>	<p>Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.</p>												
<b>Инженерные коммуникации</b>	<p>Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</p>												
<b>Передаваемые права собственности</b>	<p>Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>												
<b>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</b>	<p>Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;</li> <li>- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;</li> <li>- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.</li> </ul> <p>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>												
<b>Условия продажи</b>	<p>Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок - от 0 до 20%.</p>												
<b>Условия арендных отношений</b>	<p>Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества от-</li> </ul>												

---

дельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
--

---

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

## **10.5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости: административные помещения здание и земельный участок для их обслуживания и эксплуатации.

Оценщиком были проанализированы административные здания и помещения или объекты свободного назначения, на дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже объектов в г. Череповец. Средняя стоимость подобных объектов в г. Череповец составляет 14 900 руб./м<sup>2</sup> с учетом НДС и прав на земельный участок, а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 3 100,78 руб./м<sup>2</sup> до 25 821,60 руб./м<sup>2</sup> с учетом НДС и прав на земельный участок, стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния, оснащенности коммуникациями и инфраструктуры.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, в качестве сравниваемых объектов, на дату оценки присутствовали следующие предложения по аренде административных зданий и помещений или объектов свободного назначения, схожих по основным характеристикам с объектом оценки. Цены аренды объектов в зависимости от назначения, местоположения и характеристик объектов варьируются от 87,50 руб. до 440,00 руб. за 1 м<sup>2</sup> в месяц с учетом НДС. При этом стоимость арендой платы, в первую очередь, формируется коммерческой привлекательностью и техническим состоянием. В ходе анализа предложений аренды было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения деятельности.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли производственно-коммерческого назначения. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков площадью. Диапазон цен предложения 1 м<sup>2</sup> земельных участков в г. Череповец составляет 286,07 – 1500,00 рублей.

В период, предшествующий дате оценки, наблюдается стагнация и постепенное снижение цен на коммерческую недвижимость. Динамика изменения цен – направлена на снижение. Рынок недвижимости показывает заметную зависимость от экономической ситуации в стране.

---

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<b>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</b>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<b>Основные критерии анализа НЭИ</b>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</li><li>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</li><li>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</li><li>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</li></ol>
<b>Заключение по анализу НЭИ</b>	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка имущества») сделан вывод о возможности использования исследуемых объектов по назначению как о наиболее эффективном.</p>

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

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

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

Объекты оценки расположены по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31, преобладающая окружающая застройка – производственная. Состояние объектов оценки: удовлетворительное.

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

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

На практике удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-24
Объекты оценки	-	-	+

Исходя из анализа рынка недвижимости объектов оценки и их назначения, объекты недостаточно ликвидны для своего сегмента рынка. Степень ликвидности объектов оценки – низкая. Нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом равен 12 мес.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. *Предполагаемые условия реализации – ускоренный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 6 мес.*

## 13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

## 14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<b>Основные подходы, применяемые при оценке</b>	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Сравнительный подход</b>	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами – аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами – аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
<b>Доходный подход</b>	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.
<b>Затратный подход</b>	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строи-



	<p>тельство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

## 14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</b></p>	<p>В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:</p> <p>«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.</p>
<p><b>Обоснование выбора подходов к оценке Объектов</b></p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p><b>Сравнительный подход</b>          Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества (в данном случае – для земельных участков).</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p><b>Доходный подход</b>          Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p><b>Затратный подход</b>          Затратный подход основан на расчете потенциальных затрат среднерыночного инвестора, заинтересованного в приобретении оцениваемого имущества.</p> <p>Согласно ФСО №7: «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».</p> <p>Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе применялся сравнительный и доходный подходы.</p> <p>В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж, доходного – метод капитализации, применение данных методов обосновано их наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.</p>

## 15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Расчет стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

### Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит:

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

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

Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

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

6. Метод предполагаемого использования.

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

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

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогич-

ными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

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

– в качестве ставок капитализации используются рыночные ставки;

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

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

– известна или может быть точно определена стоимость здания;

– известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;

– ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо

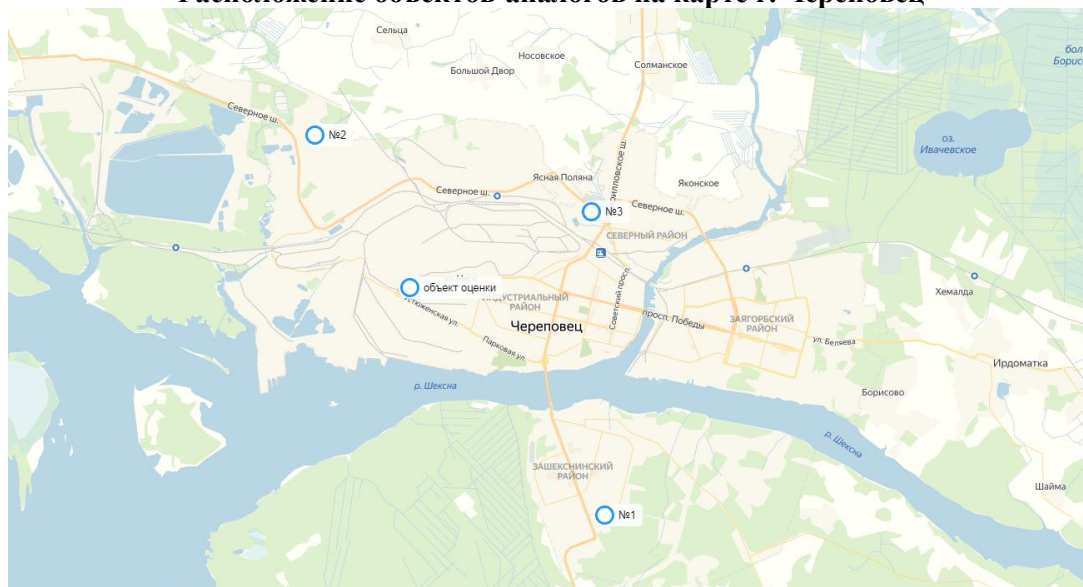
	<p>определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.</p> <p>Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);</li> <li>2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</li> <li>3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</li> <li>4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;</li> <li>5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.</li> </ol> <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.</p> <p>Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.</p> <p>График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.</p> <p>Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p><b>Сравнительный подход при оценке земельного участка</b></p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</p> <p>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <p>выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.</p> <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p><b>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода</b></p>	<p>Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— количественные;</li> <li>— качественные;</li> <li>— комбинированные.</li> </ul> <p>Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.</p> <p>В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать ограниченное число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p>

	<p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где  <math>C_i, C_{i-1}</math> — стоимость объекта-аналога после корректировки по <math>i</math>-му и <math>(i-1)</math>-му элементу сравнения, руб.;  <math>k^I_i</math> — корректировка по <math>i</math>-му элементу сравнения из первой группы, %.</p> <p>На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:</p> $C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ <p>где  <math>C_{O.A.}</math> — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;  <math>C_i</math> — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;  <math>k^{II}_i</math> — корректировка по <math>i</math>-му элементу сравнения из второй группы, %;  <math>N</math> — количество корректировок из второй группы.</p> <p>Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.</p>
<p><b>Определение корректировок</b></p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;</li> <li>– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки;</li> <li>– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.</li> </ul> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. На основании анализа информации о продажах объектов недвижимости на территории Вологодской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов за 2019-2020 гг. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.</p>
<p><b>Выбор единицы сравнения</b></p>	<p>Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 м<sup>2</sup>.</p> <p>Прочие единицы сравнения не применялись в связи с идентичностью получаемого в результате расчетов итогового значения рыночной стоимости Объекта (например, стоимость земельного участка в рублях за 1 гектар или сотку).</p>

**Исходные данные по сопоставимым объектам**

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация административного здания	производственно-коммерческое	производственно-коммерческое	производственно-коммерческое
Адрес (местоположение)	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ул. Рыбинская	Вологодская область, г. Череповец, Северное ш., 46В	Вологодская область, г. Череповец, ул. Городского Питомника
Цена продажи (предложения), руб.		4 900 000	1 300 000	2 200 000
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	(март 2020 г.)	июнь 2019 г.	март 2020 г.	декабрь 2019 г.
Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	976	9 196	2 200	3 187
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Коммуникации	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие улучшений	нет (незастроенный)	свободный	свободный	свободный
Наличие свободного подъезда	доступ ограничен	доступ свободный	доступ ограничен	доступ ограничен
Источник информации		<a href="https://multilisting.ru/g-cherepovets/sale-land-lot/18435708-91-0-sot-4900000-rub-zasheksninskiy-zasheksninskiy-rayon">https://multilisting.ru/g-cherepovets/sale-land-lot/18435708-91-0-sot-4900000-rub-zasheksninskiy-zasheksninskiy-rayon</a>	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye-uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniy_a_1762275933">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye-uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniy_a_1762275933</a>	<a href="https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye-uchastki/uchastok_31_9_sot._izhs_1609423372">https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye-uchastki/uchastok_31_9_sot._izhs_1609423372</a>

**Расположение объектов-аналогов на карте г. Череповец**





**В расчет принимаются нижеследующие корректировки:**

**Корректировка на типичную скидку при продаже** Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг составляет для земельных участков производственно-коммерческого назначения 18% (определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Земельные участки Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%

**Корректировка на дату предложения** Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. С учетом типичного срока экспозиции аналогичных объектов на рынке, определенного при анализе рынка и ликвидности (от 12 мес.), корректировка по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0%.

**Корректировка на условия финансирования** Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

**Корректировка на право использования земельного участка** Корректировка на вид передаваемых прав не требуется, сравниваемые объекты находятся на праве собственности.

**Корректировка на категорию земель** Объект оценки и подобранные аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка на данную характеристику не требуется.

**Корректировка на разрешенное использование земель** Корректировка на разрешенное использование земель для объектов-аналогов не требуется, так как, объект оценки и объекты-аналоги могут использоваться для производственно-коммерческих целей.

**Корректировка на местоположение** Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 Земельные участки Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

$$K = \frac{K_{\text{эксп}}}{K_{\text{аналог}}} - 1,$$

где  $K_{\text{эксп}}$  – значение коэффициента для объекта оценки,  
 $K_{\text{аналог}}$  – значение коэффициента для объекта-аналога.



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Зонирование	пром.зона	район крупной а/м	пром.зона	район крупной а/м
Коэффициент	0,74	0,80	0,74	0,80
Корректировка, %		-7,5	0,0	-7,5

**Корректировка на размер земельного участка** Как известно удельная стоимость земельного участка зависит от его площади. Так удельная стоимость участка с большей площадью меньше, чем удельная стоимость участка с меньшей площадью. В связи с тем, что площади объектов аналогов и оцениваемого объекта различны, необходима корректировка удельных цен аналогов.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[ \left( \frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

Soц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога;

n - коэффициент торможения, n = -0,1 для земельных участков (Источник информации: статья «Корректировки к ценам продажи объектов недвижимости», для расчета зависимости использованы данные рынка производственно-складской недвижимости г. Набережные Челны, применение расчетных данные возможно и для Вологодской области, так как ценовые данные рынка недвижимости аналогичны [http://consalt.ucoz.com/load/ocenka\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti/korrektirovki\\_k\\_cenam\\_prodazhi\\_obektov\\_nedvizhimosti/3-1-0-41](http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/korrektirovki_k_cenam_prodazhi_obektov_nedvizhimosti/3-1-0-41)).

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

**Наличие свободного подъезда** Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, и в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости – Земельные участки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,11	1,32

$$K = \frac{Коц}{Каналог} - 1,$$

где Коц – значение коэффициента для объекта оценки,  
Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

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

*Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен участков.*

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблицах.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения, руб.		4 900 000	1 300 000	2 200 000
Площадь участка, м <sup>2</sup>	976	9 196	2 200	3 187
Цена предложения в расчете на 1 м <sup>2</sup> земельного участка, руб./м <sup>2</sup>		532,84	590,91	690,30
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %	-	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		436,93	484,55	566,05
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		436,93	484,55	566,05
Дата предложения	(март 2020 г.)	июнь 2019 г.	март 2020 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		436,93	484,55	566,05
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		436,93	484,55	566,05
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		436,93	484,55	566,05
<i>Корректировки второй группы</i>				
Корректировка на возможное использование	эксплуатация административного здания	производственно-коммерческое	производственно-коммерческое	производственно-коммерческое
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ул. Рыбинская	Вологодская область, г. Череповец, Северное ш., 46В	Вологодская область, г. Череповец, ул. Городского Питомника
Корректировка, %		-7,5	0,0	-7,5
Наличие коммуникаций на земельном участке	есть возможность подведения	есть возможность подведения	есть возможность подведения	есть возможность подведения
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь участка, м <sup>2</sup>	976	9 196	2 200	3 187
Корректировка, %	-	+25,1	+8,5	+12,6
Наличие свободного подъезда	доступ ограничен	доступ свободный	доступ ограничен	доступ ограничен
Корректировка, %	-	-18,0	0,0	0,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-0,40	+8,50	+5,10
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		435,18	525,74	594,92
<b>Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м<sup>2</sup>, (НДС не облагается) руб./м<sup>2</sup></b>		<b>518,61</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, округленно (НДС не облагается), руб.</b>		<b>510 000</b>		

Полученный результат стоимости в размере 518,61 руб. за м<sup>2</sup> соответствует приведенному в обзоре диапазону 286,07 – 1500,00 руб. за 1 м<sup>2</sup> (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

<b>Отказ от применения доходного подхода при расчете земельного участка</b>	Вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в Вологодской области, доходный подход для расчета стоимости объекта в данном отчете не применялся.
<b>Отказ от применения затратного подхода при расчете земельного участка</b>	Суть затратного подхода как совокупности методов, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для расчета земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.
<b>Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка</b>	Для окончательного согласования результатов определения стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы: Расчет сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с объектом оценки. Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00. Таким образом, для определения стоимости земельного участка составлена следующая таблица:

#### ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость права аренды земельного участка (округленно) руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703	не применялся	510 000	не применялся	510 000

<b>Исходная информация</b>	<p>ин-</p> <p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 14, п. 14.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p> <p>Наиболее типичная ситуация при продаже объектов недвижимости, когда здание/помещение и земельный участок выступают как единый объект недвижимости. В связи с этим, выделение доли стоимости помещения будет произведено при согласовании использованных подходов.</p>
<b>Выбор объектов-аналогов</b>	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
<b>Определение корректировок</b>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;</li> <li>– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;</li> <li>– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.</li> </ul> <p>В данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где <math>C_i</math>, <math>C_{i-1}</math> — стоимость объекта-аналога после корректировки по <math>i</math>-му и <math>(i-1)</math>-му элементу сравнения, руб.;</p> <p><math>k^I_i</math> — корректировка по <math>i</math>-му элементу сравнения из первой группы, %.</p>

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

$$C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k_i^{\Pi}$$

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

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

$k_i^{\Pi}$  — корректировка по  $i$ -му элементу сравнения из второй группы, %;

$N$  — количество корректировок из второй группы.

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

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.

Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).

В данном отчете оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель не станет покупать, а продавец не сможет продать объект с начисленным НДС на рыночную стоимость объектов. Цена предложения – верхний предел стоимости объектов вне зависимости от системы налогообложения продавца/посредника/покупателя и она (прямо или косвенно) уже включает НДС. Необходимо выделение НДС в цене предложений.

#### Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	нежилые помещения	здание с земельным участком	помещение с земельным участком	помещение с земельным участком
Дата продажи /предложения (оценки)	(март 2020 г.)	март 2020 г.	август 2019 г.	март 2020 г.
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение объекта	административное	административное	административное	административное
Адрес	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ул. Завокзальная, 9	Вологодская область, г. Череповец, пр-кт Победы, 85	Вологодская область, г. Череповец, ул. Краснодонцев, 39А
Цена предложения (с учетом земельного участка, с НДС), руб.	-	5 000 000	3 500 000	5 100 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи / предложения	-	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение
Наличие земельного участка <sup>1</sup>	нет	есть	есть	есть
Этажность	1,2	1, мансарда	2	1, цоколь

<sup>1</sup> В рамках сравнительного подхода Оценщиком принято решение определить рыночную стоимость помещений без учета земельного участка, так как требуется оценка каждого объекта.



Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	266,1	335,8	180,0	252,7
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	требуется косметический ремонт
Строительная характеристика (материал стен)	кирпич	металлоконструкции	кирпич	кирпич
Ограниченность доступа	ограниченный доступ	ограниченный доступ	ограниченный доступ	свободный доступ
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/c/herepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_335_m_1873399070">https://www.avito.ru/c/herepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_335_m_1873399070</a>	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/19874363-180-0-m-3500000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy">https://multilisting.su/g-cherepovets/sale-free-appointment/19874363-180-0-m-3500000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbskiy</a>	<a href="https://www.avito.ru/c/herepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252.7_m_1655049067">https://www.avito.ru/c/herepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252.7_m_1655049067</a>

### Расположение объектов-аналогов на карте г. Череповец



### В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

#### Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Для объектов производственно-складского назначения значение скидки на торг составляет 16,5% (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.)).

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2% 22,7%

#### Корректировка на дату предложения

За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. С учетом типичного срока экспозиции аналогичных объектов на рынке, определенного при анализе ликвидности, корректировка по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.

#### Корректировка

В связи с тем, что вид права на объекты-аналоги – собственность, поправка на данную

<b>на вид передаваемых прав</b>	характеристику не применялась.																																																									
<b>Корректировка на условия финансирования</b>	Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки принимается цена предложения продажи на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.																																																									
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>	Объект оценки и аналоги имеют схожее назначение, поправка на данную характеристику не применялась.																																																									
<b>Корректировка на местоположение</b>	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и объекта оценки существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.</p> <p>Принимается, что объекты имеют схожее местоположение, основным отличием является доступность к объекту, корректировка определена ниже.</p>																																																									
<b>Корректировка на тип объекта</b>	<p>Корректировки на тип объекта коммерческой недвижимости, на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).</p> <p>Корректировка на тип объекта определена на основании данных сайта Статриэлт (<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda</a>).</p> <p>Итоги расчетов Статриэлт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1" data-bbox="323 1025 1437 1294"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип объекта</th> <th rowspan="2">Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием</th> <th colspan="3">Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ</th> </tr> <tr> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,89</td> <td>1,03</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка для помещения по отношению к отдельностоящему зданию составляет – 4%.</p>					Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ			нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	1,03	0,96																																								
Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ																																																								
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																																																						
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	1,03	0,96																																																						
<b>Корректировка на этаж</b>	<p>Корректировка на этаж для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.).</p> <table border="1" data-bbox="384 1473 1390 1899"> <caption>усредненные данные по России (цены/арендные ставки)</caption> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0,80</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>0,73</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет корректировки приведен в таблице:</p> <table border="1" data-bbox="323 1944 1437 2116"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж</th> <th colspan="4">Доля площади этажа в общей площади, %</th> <th rowspan="2">Показатель цены типа площади</th> </tr> <tr> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог №1</th> <th>Аналог №2</th> <th>Аналог №3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>подвал</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>40</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table>					Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00	Этаж	Доля площади этажа в общей площади, %				Показатель цены типа площади	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	подвал	0	0	0	0	0,73	цоколь	0	0	0	40	0,80
Этаж расположения		аналог																																																								
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																					
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37																																																					
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17																																																					
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10																																																					
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00																																																					
Этаж	Доля площади этажа в общей площади, %				Показатель цены типа площади																																																					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																																																						
подвал	0	0	0	0	0,73																																																					
цоколь	0	0	0	40	0,80																																																					

1	10	60	0	60	1,00
2 и выше	90	40	100	0	0,85
Итого	100	100	100	100	
<i>Интегральный по-казатель ценности</i>	86,50	94,00	85,00	92,00	
<i>Корректировка, %</i>		-8,00	+1,80	-6,00	

**Корректировка на размер**

Как известно удельная стоимость объектов зависит от их площади. В связи с тем, что площади объектов аналогов и оцениваемого объекта различны, необходима корректировка удельных цен аналогов.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[ \left( \frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

Соц, Сан - площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

n - коэффициент торможения, n = -0,15 для торгово-офисной недвижимости.

(Источник информации: сайт Статриэлт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>).

**Корректировка на техническое состояние (отделка)**

Корректировка на техническое состояние (отделку) для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

**Корректировка на строительную характеристику объектов**

Корректировка на строительную характеристику объекта определена на основании данных сайта Статриэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>).

Итоги расчетов Статриэлт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Среднее значение
Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	1,00
Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,84

Объект оценки и аналоги №2,3 – кирпичные здания, аналог №1 – здание из металлоконструкций и панелей, корректировка на данное различие составляет 19% (процентное выражение =1/0,84).

**Корректировка на наличие земельного участка**

Наиболее типичная ситуация при продаже объектов недвижимости, когда здание/помещение и земельный участок выступают как единый объект недвижимости. В связи с этим, выделение доли стоимости помещения будет произведено при согласовании использованных подходов.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для



управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

Исследование Ассоциацией «СтатРиелт» рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений зданий и строений различного назначения (коммерческого и жилого) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Размер доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта для коммерческих помещений составляет 10% с учетом фактических данных об объекте оценке и аналогах о площади помещений и участков.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,22	0,16

(на основании данных сайта Статриелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2082-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

**Корректировка на ограниченность доступа**

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Корректировка на ограниченность доступа для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.). С учетом фактического расположения и ограниченности доступа размер корректировки определен в размере -13%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73 - 0,87

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен зданий.

**Согласование скорректированных цен**

Итоговое значение удельной стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов оценки было принято как среднеарифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 м<sup>2</sup> объектов сравнения.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.

**Таблица корректировок по сравнимым продажам**

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена продажи / предложения (с НДС)		5 000 000	3 500 000	5 100 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	266,1	335,80	180,00	252,70
Цена предложения в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		14 889,82	19 444,44	20 182,03
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скидка к цене предложения, %		-16,5	-16,5	-16,5
Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, руб./ м <sup>2</sup>		12 433,00	16 236,11	16 852,00
Дата предложения	(март 2020 г.)	март 2020 г.	август 2019 г.	март 2020 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		12 433,00	16 236,11	16 852,00
Вид права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		12 433,00	16 236,11	16 852,00
Функциональное назначение объекта	административное	административное	административное	административное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		12 433,00	16 236,11	16 852,00
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ул. Завокзальная, 9	Вологодская область, г. Череповец, пр-кт Победы, 85	Вологодская область, г. Череповец, ул. Краснодонцев, 39А
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение
Корректировка, %		-4,0	0,0	0,0
Этаж	1,2	1, мансарда	2	1, цоколь
Корректировка, %		-8,0	+1,8	-6,0
Площадь, м <sup>2</sup>	266,1	335,80	180,00	252,70
Корректировка, %		+3,6	-5,7	-0,8
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	требуется косметический ремонт
Корректировка, %		-14,0	-14,0	0,0
Строительная характеристика	кирпич	металлоконструкции	кирпич	кирпич
Корректировка, %		+19,00	0,00	0,00
Наличие земельного участка	нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-10,0	-10,0	-10,0
Ограниченность доступа	ограниченный доступ	ограниченный доступ	ограниченный доступ	свободный доступ
Корректировка, %		0,0	0,0	-13,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-13,40	-27,90	-29,80
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		10 766,98	11 706,24	11 830,10
<b>Среднеарифметическая цена, (с НДС) руб./м<sup>2</sup></b>		<b>11 434,44</b>		
<b>Стоимость объекта оценки без учета земельного участка (округленно, с НДС), руб.</b>		<b>3 042 700</b>		

Полученный результат стоимости в размере 11 434,44 руб. за м<sup>2</sup> соответствует приведенному в обзоре диапазону от 3 100,78 руб./м<sup>2</sup> до 25 821,60 руб. за 1 м<sup>2</sup> (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

## 16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

	<p>платежей для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.</p> <p>Расчет действительного валового дохода (ДВД).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчет операционных расходов по объекту.</li> <li>- Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).</li> <li>- Расчет коэффициента капитализации (<math>K_K</math>).</li> <li>- Пересчет операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации дохода.</li> <li>- Определение стоимости объекта: <math>C = \text{ЧОД} / K_K</math></li> </ul>
<b>Выбор единицы сравнения</b>	<p>В качестве единицы сравнения при расчете объекта доходным подходом Оценщиком принята величина арендной платы в руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади зданий (помещений) в месяц. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.</li> <li>2) Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).</li> <li>3) Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.</li> </ol> <p>При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.</p>
<b>Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования</b>	<p>Единица измерения элементов денежного потока определяется, исходя из сложившейся ситуации в секторах рынка недвижимости в рассматриваемом регионе. В настоящий момент расчеты по арендной плате в Вологодской области ведутся в российских рублях, таким образом, все денежные потоки определяются также в рублях.</p> <p>Согласно анализу рынка район расположения объекта пользуется средним спросом, и ставки аренды будут на среднем уровне.</p>
<b>Определение потенциального валового дохода, средней рыночной арендной ставки</b>	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.</p>
<b>Расчет арендопригодной площади объекта оценки</b>	<p>Арендопригодная (полезная) площадь - та площадь, которая сдается в аренду и непосредственно приносит доход. Общая площадь - коридоры, туалеты, лестницы, то есть то, что напрямую не приносит доход.</p> <p>Увеличение арендопригодных площадей возможно при сдаче в аренду:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проходных площадей под банкоматы, торговые киоски, отдельные помещения, при выделении отдельными перегородками;</li> <li>- технических помещений под складские помещения.</li> </ul> <p>Для объекта оценки арендопригодная площадь определена как общая площадь объекта.</p>
<b>Определение потенциального валового дохода</b>	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.</p> <p>Размеры ставок приведены без учета условно-переменных и условно-постоянных расходов с НДС. Для расчетов принята средняя рыночная ставка аренды для вида недвижимости, аналогичной объектам оценки.</p> <p>Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объектов оценки в аренду.</p> <p>Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Расчет производится по формуле:</p> $\text{ПВД} = S \times C1 \text{ кв. м,}$ <p>где:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S - арендуемая площадь объекта (арендопригодная площадь), кв. м;</li> <li>C1 кв. м - ставка арендной платы за кв. м.</li> </ul>
<b>Определение рыночной арендной</b>	<p>Оценщиком было проведено маркетинговое исследование по отбору объектов-аналогов для объекта оценки схожего назначения за 2019-2020 гг. На дату оценки имеется до-</p>

ставки, определение корректировок	<p>статочная информация по предложениям аренды торгово-офисных объектов в Вологодской области в населённых пунктах, схожих по социально-экономическим характеристикам объектами оценки (см. раздел 10 Отчета). Оценщик для проведения расчетов использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;</li> <li>• не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.</li> </ul> <p>Данные по объектам-аналогам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. Копии интернет-страниц представлены в Приложении №2.</p> <p>По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения аренды каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок, имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования и аренды, тип объекта, строительная характеристика, дата предложения у всех сравниваемых объектов с объектами оценки одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p>
Обоснование выбора метода определения стоимости в рамках сравнительного подхода	<p>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.</p> <p>Этот метод основан на <i>принципе замещения</i>, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.</p> <p>Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылке, что рыночная стоимость недвижимости является стоимостью, определенной в ходе предыдущих сделок с подобной недвижимостью с аналогичными характеристиками при условии отсутствия в них особых условий сделок, то есть сделка должна быть типичной как по финансированию, так и по условиям ее заключения.</p> <p>Рыночный подход наиболее применим для тех типов объектов, которые имеют развитый вторичный рынок.</p> <p>В общем виде расчетная стоимость объекта оценки при данном подходе определяется следующей формулой:</p> $C = CA \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn + CD; ;$ <p>где: CA – цена аналога на базовый год, руб.;</p> <p>K1 .....Kn – корректирующие коэффициенты, компенсирующие отличия объекта оценки от аналога;</p> <p>CD – стоимость дополнительных приспособлений и оснастки (стоимость земельного участка), руб.</p> <p>Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).</p> <p>Элементами сравнения обычно являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- возраст объекта;</li> <li>- техническое состояние;</li> <li>- принадлежности (комплектация);</li> <li>- производитель;</li> <li>- время продажи;</li> <li>- тип сделки.</li> </ul> <p>Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи (или ценами предложений на продажу) схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и сравниваемым объектом. Рыночная стоимость объекта оценки равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.</p>
Выбор единицы сравнения	<p>Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади зданий, то есть анализиро-</p>

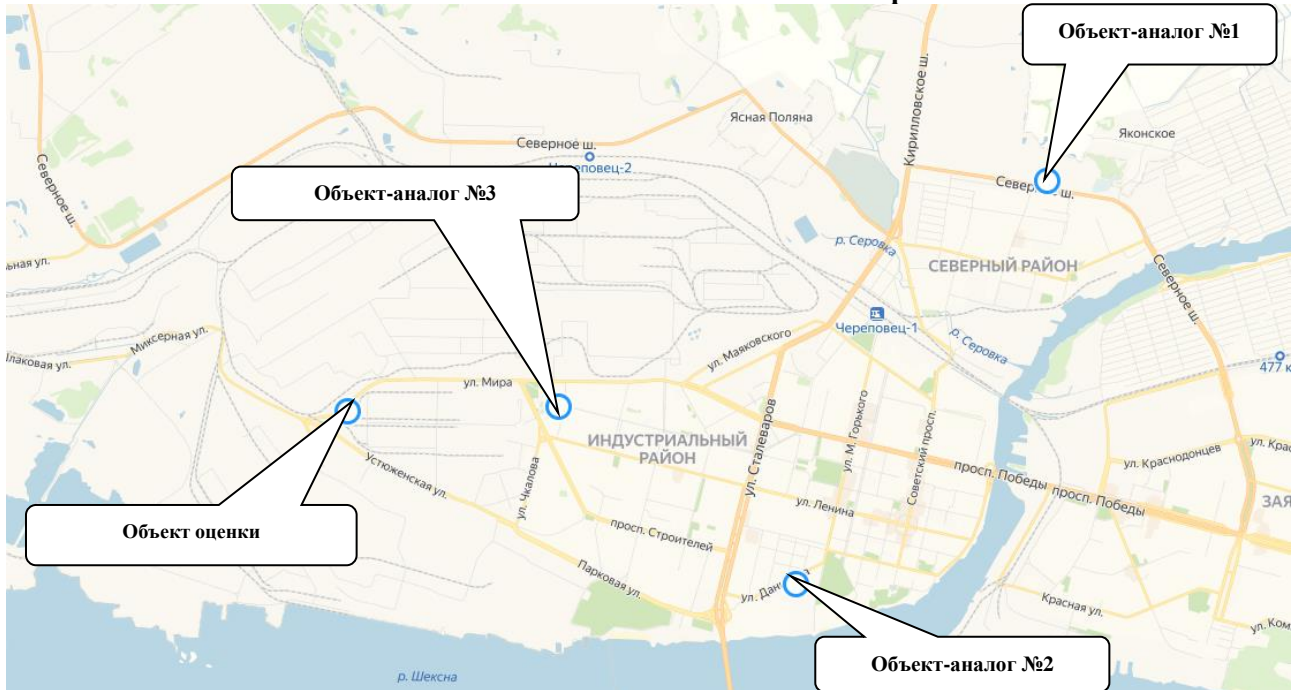
	вались цены помещений, приходящиеся на 1 м <sup>2</sup> .
<b>Определение элементов сравнения</b>	Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в разделе 10 («Анализ рынка имущества») и имеющихся различий между объектом оценки и аналогами. Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов объекту недвижимости по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр.
<b>Определение корректировок</b>	<p>Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определению, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;</li> <li>– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;</li> <li>– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.</li> </ul> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки.</p>

#### Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Дата оценки / предложения	(март 2020 г.)	январь 2020 г.	декабрь 2019 г.	февраль 2020 г.
Назначение объекта	административное	административное	административное	административное
Местоположение	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ш Северное, 6ж	Вологодская область, г. Череповец, пер. Ухтомского, 5	Вологодская область, г. Череповец, ул. Жукова, 2а
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
Цена аренды, с учетом НДС, руб./мес.	-	20 460	33 000	90 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	266,1	62,0	95,0	250,0
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Этаж	1,2	2	1	2
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние
Строительная характеристика	кирпич	металлоконструкции	металлоконструкции	кирпич
Коммунальные услуги	не входят	включены все, кроме электричества	не входят	не входят
Ограниченность доступа	ограниченный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/27673703-62-0-m-20460-rub-sh-severnoe-severnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/27673703-62-0-m-20460-rub-sh-severnoe-severnyy</a>	<a href="https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/nezhi-lye-pomeshcheniya/sdach/8535872/">https://tvoyadres.ru/vologodskaya-oblast/cherepovets/nedvizhimost/nezhi-lye-pomeshcheniya/sdach/8535872/</a>	<a href="https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28675721-250-0-m-90000-rub-ul-zhukova-industrialnyy">https://multilisting.su/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28675721-250-0-m-90000-rub-ul-zhukova-industrialnyy</a>

**Расположение объектов-аналогов на карте**



**В расчет принимаются нижеследующие корректировки:**

<b>Корректировка на типичную скидку при аренде</b>	<p>Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены в сборнике:</p> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2018 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г. Для рассматриваемых объектов административных помещений скидка на торг при аренде составила «-14,3%»</p>											
	<p align="center">Таблица 188</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Арендные ставки объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>14,3%</td> <td>13,8% - 15,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Доверительный интервал	<b>Арендные ставки объектов</b>			1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,8% - 15,0%
Класс объектов	Неактивный рынок											
	Среднее	Доверительный интервал										
<b>Арендные ставки объектов</b>												
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,8% - 15,0%										
<b>Корректировка на дату предложения</b>	<p>Дата предложения – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. за период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло.</p> <p>Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.</p>											
<b>Корректировка на условия фи-</b>	<p>Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы определения стоимости в рамках сравнительного подхода принимается цена</p>											

<b>нансирования</b>	предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.																																																																																									
<b>Корректировка на вид права</b>	Корректировка на вид права не требуется в связи с одинаковым объемом передаваемых прав – аренда.																																																																																									
<b>Корректировка на местоположение</b>	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и объекта оценки существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.</p> <p>Принимается, что объекты имеют схожее местоположение, основным отличием является доступность к объекту, корректировка определена ниже.</p>																																																																																									
<b>Корректировка на назначение</b>	Корректировка на назначение не требуется в связи с тем, что подобраны объекты-аналоги, со схожим назначением и возможностями использования подобных помещений.																																																																																									
<b>Корректировка на тип объекта</b>	Корректировка на тип объекта не требуется, так в качестве объектов подобраны аналоги встроенные помещения.																																																																																									
<b>Корректировка на этаж</b>	<p>Корректировка на этаж для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.).</p> <table border="1" data-bbox="518 739 1260 1052"> <thead> <tr> <th colspan="6">усредненные данные по России (цены/арендные ставки)</th> </tr> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0,80</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>0,73</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет корректировки приведен в таблице:</p> <table border="1" data-bbox="327 1097 1436 1478"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж</th> <th colspan="4">Доля площади этажа в общей площади, %</th> <th rowspan="2">Показатель ценности типа площади</th> </tr> <tr> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог №1</th> <th>Аналог №2</th> <th>Аналог №3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>подвал</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>10</td> <td>0</td> <td>100</td> <td>0</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2 и выше</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>0</td> <td>100</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Интегральный показатель ценности</i></td> <td>86,50</td> <td>85,00</td> <td>100,00</td> <td>85,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Корректировка, %</i></td> <td></td> <td>+1,80</td> <td>-13,50</td> <td>+1,80</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	усредненные данные по России (цены/арендные ставки)						Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00	Этаж	Доля площади этажа в общей площади, %				Показатель ценности типа площади	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	подвал	0	0	0	0	0,73	цоколь	0	0	0	0	0,80	1	10	0	100	0	1,00	2 и выше	90	100	0	100	0,85	Итого	100	100	100	100		<i>Интегральный показатель ценности</i>	86,50	85,00	100,00	85,00		<i>Корректировка, %</i>		+1,80	-13,50	+1,80	
усредненные данные по России (цены/арендные ставки)																																																																																										
Этаж расположения		аналог																																																																																								
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																																																					
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37																																																																																					
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17																																																																																					
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10																																																																																					
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00																																																																																					
Этаж	Доля площади этажа в общей площади, %				Показатель ценности типа площади																																																																																					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																																																																																						
подвал	0	0	0	0	0,73																																																																																					
цоколь	0	0	0	0	0,80																																																																																					
1	10	0	100	0	1,00																																																																																					
2 и выше	90	100	0	100	0,85																																																																																					
Итого	100	100	100	100																																																																																						
<i>Интегральный показатель ценности</i>	86,50	85,00	100,00	85,00																																																																																						
<i>Корректировка, %</i>		+1,80	-13,50	+1,80																																																																																						
<b>Корректировка на размер</b>	Корректировка не требуется, так как объекты оценки, как и объекты-аналоги, могут сдаваться как единым объектом, так отдельными зданиями и помещениями, наиболее ликвидной площади и в соответствии с назначением, а также в ходе анализа рынка не выявлена зависимость изменения стоимости по сдаче в аренду от размера сдаваемых площадей.																																																																																									
<b>Корректировка на техническое состояние (отделка)</b>	<p>Корректировка на этаж для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.).</p> <table border="1" data-bbox="542 1747 1252 2060"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены офисно-торговых объектов</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>без отделки</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>среднее состояние</th> <th>отделка "люкс"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>без отделки</td> <td>1</td> <td>0,92</td> <td>0,79</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>1,09</td> <td>1</td> <td>0,86</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>среднее состояние</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>отделка "люкс"</td> <td>1,56</td> <td>1,43</td> <td>1,23</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	цены офисно-торговых объектов		аналог				без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1																																																										
цены офисно-торговых объектов				аналог																																																																																						
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"																																																																																					
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64																																																																																					
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70																																																																																					
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81																																																																																					
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1																																																																																					
<b>Корректировка на строитель-</b>	Корректировка на строительную объекта определена на основании данных сайта Статриэлт ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki</a> )																																																																																									



<b>ную характеристику объектов</b>	kommercheskoj-nedvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda). Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал	
	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Среднее значение
	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	1,00
	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,84
Объект оценки и аналоги №2,3 – кирпичные здания, аналог №1 – здание из металлоконструкций и панелей, корректировка на данное различие составляет 19% (процентное выражение =1/0,84).		

<b>Корректировка на ограниченность доступа</b>	Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.														
	Корректировка на ограниченность доступа для объекта оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.). С учетом фактического расположения и ограниченности доступа размер корректировки определен в размере -13%.														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал													
<b>Удельная цена</b>															
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87												

<b>Корректировка на наличие коммунальных платежей</b>	Если коммунальные платежи не включены в стоимость арендной, введение корректировки не требуется.																										
	В случае наличия коммунальных платежей в составе арендной платы, Оценщик руководствуется следующими данными о размере коммунальных платежей:																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Медиана</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Коммунальные платежи</b></td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>5,0%</td> <td>4,1%</td> <td>5,9%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,5%</td> <td>2,0%</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>5,3%</td> <td>4,3%</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого коммунальные платежи</b></td> <td><b>12,8%</b></td> <td><b>11,1%</b></td> <td><b>14,4%</b></td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал		<b>Коммунальные платежи</b>				Электричество	5,0%	4,1%	5,9%	Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%	Отопление	5,3%	4,3%	6,2%	<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал																									
<b>Коммунальные платежи</b>																											
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%																								
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%																								
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%																								
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>																								
(Источник Справочник оценщика недвижимости – 2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2019 г.). У аналога №1 включены платежи, кроме электричества, поэтому необходимо введение корректировки в размере -7,8%.																											

*Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен арендной платы.*

<b>Согласование скорректированных цен</b>	Итоговое значение удельной стоимости 1 м <sup>2</sup> объектов оценки было принято как среднеарифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 м <sup>2</sup> объектов сравнения.
---	---

Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.

**Расчет ставки арендной платы для объекта оценки**

<b>Параметры сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена аренды (с НДС), руб./мес.		20 460	33 000	90 000
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	266,1	62,0	95,0	250,0
Цена предложения в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		330,00	347,37	360,00
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %		-14,3	-14,3	-14,3
Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, руб./ м <sup>2</sup>		282,81	297,70	308,52
Дата предложения	(март 2020 г.)	январь 2020 г.	декабрь 2019 г.	февраль 2020 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		282,81	297,70	308,52
Вид права на объект	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		282,81	297,70	308,52
Корректировка на назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м <sup>2</sup> , руб./ м <sup>2</sup>		282,81	297,70	308,52
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	Вологодская область, г. Череповец, ш Северное, бж	Вологодская область, г. Череповец, пер. Ухтомского, 5	Вологодская область, г. Череповец, ул. Жукова, 2а
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Этаж	1,2	2	1	2
Корректировка, %		+1,8	-13,5	+1,8
Площадь, м <sup>2</sup>	266,1	62,0	95,0	250,0
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние (отделка)	требуется косметический ремонт	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние
Корректировка, %		-14,0	0,0	-14,0
Строительная характеристика	кирпич	металлоконструкции	металлоконструкции	кирпич
Корректировка, %		+19,0	+19,0	0,0
Ограниченность доступа	ограниченный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка, %		-13,0	-13,0	-13,0
Коммунальные услуги	не входят	включены все, кроме электричества	не входят	не входят
Корректировка, %		-7,8	0,0	0,0

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-14,00	-7,50	-25,20
Скорректированная стоимость в расчете на 1м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup>		243,22	275,37	230,77
Ежемесячная арендная ставка для объекта оценки, на дату оценки составляет, без коммунальных услуг и эксплуатационных расходов (среднеарифметическая цена), (с НДС) руб./м <sup>2</sup> /мес.		<b>249,79</b>		
Ежегодная арендная ставка для объекта оценки, на дату оценки составляет, без коммунальных услуг и эксплуатационных расходов (среднеарифметическая цена), (с НДС) руб./м <sup>2</sup> /год		<b>2 997,48</b>		
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), (с НДС) руб./год		<b>797 629,43</b>		

Полученный результат стоимости в размере 249,79 руб. за м<sup>2</sup> соответствует приведенному в обзоре диапазону от 87,50 руб. до 440,00 руб. за 1 м<sup>2</sup> (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Доход от эксплуатации объекта определяется как сумма оплаты за предоставляемые услуги (аренда помещений).								
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	<p>Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят главным образом от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов. Уровень недозагрузки принят равным 19,8%, Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">Таблица 8</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td style="text-align: center;">19,8%</td> <td style="text-align: center;">18,9%    20,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Доверительный интервал	1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%    20,7%
Класс объектов	Неактивный рынок								
	Среднее	Доверительный интервал							
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%    20,7%							
<b>Расчет операционных расходов</b>	<p>Полученный от сдачи в аренду <u>эффективный валовой доход</u> должен быть уменьшен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• на величину эксплуатационных затрат;</li> <li>• на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;</li> <li>• на величину арендной платы за земельный участок;</li> <li>• на страховые платежи;</li> <li>• расходы на управление объектами недвижимости.</li> <li>• на величину затрат по текущему ремонту;</li> </ul> <p>Суммарные затраты образуют операционные расходы. Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода.</p> <p>Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение.</p> <p>К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.</p> <p>Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– расходы на управление объектом;</li> </ul>								

- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:

- кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие;
- санитарно-технические и электрические устройства;
- механическое оборудование;
- элементы наружного благоустройства.

В практике обычно принято определять величину операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода в зависимости от типа недвижимости. Заказчиком не были предоставлены достоверные данные о размере расходов для рассматриваемых объектов недвижимости на дату оценки. Для помещений уровень операционных расходов принят равным 17,9%, источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%

**Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

**Расчет коэффициента капитализации и**

Ставка дисконтирования – это коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Или: Ставка дисконтирования – ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Эта ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле:

$$r = B + P + L, \quad \text{где:}$$

B – безрисковая ставка (ставка по вкладам, имеющим минимальный риск на рынке).

Для целей оценки принята долгосрочная ставка бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки в размере **7,35%** (<http://www.cbr.ru/>) (Приложение №1).

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

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

Величина поправки за риск определяется типом недвижимости. Процент компенсации за риск выбран на основании расчетных средневзвешенных значений факторов инвестиционного риска в России и регионе с учетом особенностей конкретного объекта (таких как, оптимальность местоположения, назначение, физические характеристики и общий уровень объектов), а также на основании анализа мнений экспертов и независимых оценщиков. Наиболее существенными являются следующие риски:

а) Рыночный риск – риск того, что изменения в рыночных условиях окажут влияние

на величину чистого операционного дохода. Такое влияние окажут изменения: спроса и предложения, рыночных ставок арендной платы, коэффициентов недозагрузки, операционных расходов.

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

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

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

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

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

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

#### Расчет премии за риск вложения в недвижимость

№ п/п	Факторы риска \ ранг	Категория риска	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>							
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
3	Изменение федерального и местного законодательства	динамичный			1		
<i>Несистематический риск</i>							
1	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
2	Ускоренный износ объекта	статичный			1		
3	Недополучение арендных платежей	динамичный			1		
4	Неэффективный менеджмент	динамичный			1		
5	Финансовые проверки	динамичный			1		
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1		
<i>Количество наблюдений</i>			1	0	8	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>			1	0	24	0	0
<i>Сумма произведений</i>			25				
<i>Количество факторов</i>			9				
<b>Взвешенное значение (итог), %</b>			<b>2,78</b>				

Л – компенсация за низкую ликвидность.

Рынок недвижимости является весьма инерционным, поэтому даже при обоснованной рыночной цене продажа дорогостоящего объекта может быть весьма длительным мероприятием, в отдельных случаях продавец вынужден предоставлять дополнительные скидки. Во время экспозиции объектов неизбежна потеря части доходов как прямая (уменьшение или полное прекращение потока доходов с объектов), так и косвенная (раз-

личные издержки на продажу).

Ставка компенсации за низкую ликвидность должна учитывать возможные за период экспозиции дополнительные риски и потери собственника.

Премия за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премия за низкую ликвидность (Л) может быть рассчитана по формуле:

Поправка на низкую ликвидность = безрисковая ставка × время экспозиции ÷ 12 месяцев.

$$Л = 7,35 \times 12/12 = 7,35\%$$

Для объектов оценки: Л = 7,35% (срок экспозиции 12 месяцев).

**Итоговый коэффициент капитализации**

<b>Б</b>	<b>Р</b>	<b>Л</b>	<b>г</b>
7,35	2,78	7,35	<b>17,48</b>

Для проверки выполненных расчетов приведем данные о величине ставки капитализации на основании результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, провел очередной опрос специалистов залоговых подразделений банков – членов АБСЗ на 30.06.2018 г., ставка дисконтирования варьируются от 8 до 21%.

Таким образом, коэффициент капитализации в размере 17,48% полученный в расчетах обоснован и соответствует другим источникам информации, стоимость объектов оценки не завышена и соответствует приведенному диапазону из анализа рынка п. 10.3.

**Таблица расчета стоимости объекта оценки доходным подходом**

Общая площадь объектов оценки, м <sup>2</sup>	266,10
Арендопригодная площадь объектов оценки, м <sup>2</sup>	266,10
Рыночная арендная ставка (с учетом НДС), руб. за 1 м <sup>2</sup> в год	2 997,48
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год	797 629,43
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб. в год	157 930,63
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	639 698,80
Операционные расходы (ОР), руб. в год	114 506,09
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	525 192,71
Общий коэффициент капитализации (К <sub>к</sub> )	0,1748
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом без учета земельного участка (округленно, с учетом НДС), руб.</b>	<b>3 004 500</b>

## 17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

<b>Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости</b>	<p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>Оценка доходным подходом использует информацию по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. К недостатку доходного подхода можно отнести возможность неточного определения будущих доходов, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.</p>
<b>Согласование полученных результатов</b>	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.</p> <p>Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», проходившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.</p> <p>Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие вычисления:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подходу четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;</li><li>- найдем сумму баллов каждого подхода;</li><li>- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;</li><li>- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;</li><li>- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.</li></ul> <p>Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.</p> <p>На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного</p>

подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.

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

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;

1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.

Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	6	12	12
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов	24		
Вес	0,00	0,50	0,50

Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
Вес подхода	0,00	0,50	0,50	1,00	-
нежилое помещение, общей площадью 88,3 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:25:0000000:1123	не применялся	3 042 700	3 004 500	3 023 600	2 520 000



## 18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Для расчета ликвидационной стоимости воспользуемся методом Подколзина И.А. Для расчета предлагается следующая зависимость:

$$P_{л} = P_{м} - P_{м} \left[ \frac{T_{тп}^2}{T_{рз}^2} - 2 \frac{T_{тп}}{T_{рз}} + 1 \right] e^{-B K_{э}},$$

где  $P_{м}$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$T_{тп}$  – время требуемой экспозиции, принимается равное 6 мес.;

$T_{рз}$  – время рыночной экспозиции, принимается равное 12 мес.;

$B$  – коэффициент, отражающий фактор вынужденности продажи, причем  $B < 1$  (значение коэффициента в зависимости от «степени вынужденности» находится в интервале 0,2-0,5), принимается равным 0,35;

$K_{э}$  – коэффициент эластичности спроса, принимается равным 0,495

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Определение среднего значения коэффициента эластичности спроса   $K_{э}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$K_{э}$   $\rightarrow \infty$
	Средняя	Сильноэластичный	$K_{э}$   $> 2$
	Значительная	Среднеэластичный	$K_{э}$   = 1,75
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	$K_{э}$   = 1,25
	Средняя	С единичной эластичностью	$K_{э}$   = 1
	Значительная	Слабо неэластичный	$K_{э}$   = 0,83
Незначительное	<b>Незначительная</b>	<b>Средне неэластичный</b>	<b><math>K_{э}</math></b>   = <b>0,495</b>
	Средняя	Сильно неэластичный	$K_{э}$   = 0,165
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$K_{э}$   = 0

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно, без НДС), руб.
1.	помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	3 023 600	2 520 000
2.	земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31	510 000	510 000

Таким образом, на основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что **ликвидационная стоимость объектов оценки составляет на дату оценки (округленно, без НДС):**

**2 390 000 (два миллиона триста девяносто тысяч) руб.**

## 19.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости:

- помещение, общей площадью 266,1 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31;

- земельный участок, площадью 796 м<sup>2</sup>, кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31,

составлено на основании Отчета об оценке №01/2277 от 25.03.2020 г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №01/2277 от 23.03.2020 г. и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

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

**3 030 000 (три миллиона тридцать тысяч) руб., в т.ч.:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1.	помещение, общей площадью 266,1 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:5601, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, д. 31	2 520 000
2.	земельный участок, площадью 796 м <sup>2</sup> , кадастровый №35:21:0102001:703, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31	510 000

*Оценщик*

ООО «Бюро независимой оценки»

*А.К. Рогулин*

*Генеральный директор*

ООО «Бюро независимой оценки»

*А.К. Рогулин*

## 20. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

---

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;
  - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
  - Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;
  - Оценщики не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
  - Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
  - Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
  - все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
  - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
  - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.
-

## **21. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01 июня 2015 г. № 327;
9. Об утверждении федерального стандарта оценки « «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 721.
10. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).
11. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
12. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
13. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
14. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
15. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
16. Данные информационной сети Интернет;
17. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
18. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

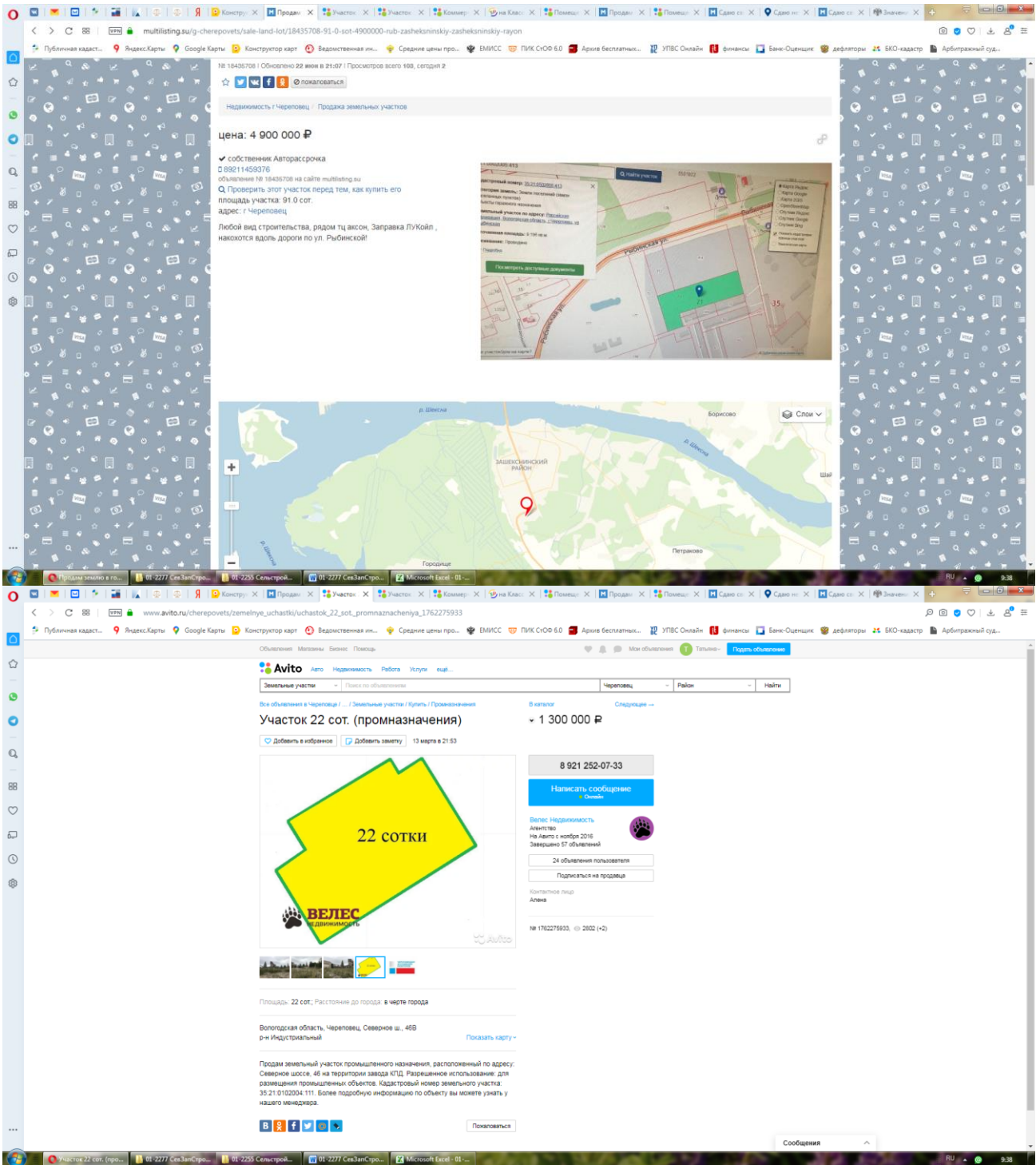
## 22. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ





## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ



www.avito.ru/cherepovets/zemelnye\_uhastki/uchastok\_31\_9\_sot\_izhs\_1609423372

Участок 31.9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 6 декабря в 11:25

2 200 000 Р

8 921 256-84-82

Написать сообщение

В сети

Компания "Этажи"  
Агентство

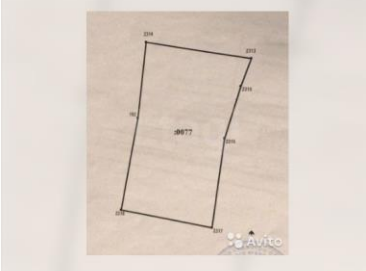
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Надежда Ина

№ 1609423372 @ 833 (+3)

Компания "Этажи"  
Компания «Этажи» крупная сеть в России, специализирующаяся на оказании услуг с недвижимостью более 16 лет.

150 объявлений агентства



Площадь: 31.9 сот.; Расстояние до города: в черте города

Вологодская область, Череповец, ул. Городского Лигоминя  
р-н Северный

Предлагается к продаже земельный участок в Северном районе города, ул. Городского Лигоминя, сразу напротив кладбища в Ясной долине. Площадь 3187 кв. метров на территории централизованной канализации. Электроснабжение имеется. Участок подойдет под различный малый и крупный бизнес, автомойку, автосервис для обслуживания как и легковых так и грузовых автомобилей, склады и т.д. 1 собственник, приобретался по договору купли-продажи. Долгов нет. Не в залоге у банка. Чистая продажа. Торг только для реального покупателя. Все документы готовы к сделке. Звоните!

www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_335\_m\_1873399070

Добавить в избранное Добавить заметку 23 марта в 13:39

5 000 000 Р

8 911 540-90-96

Написать сообщение

Отвечает на сообщения


ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ

Агентство  
На Avito с апреля 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Маски

№ 1873399070 @ 1740 (+2)



Площадь: 335 м²

Вологодская область, Череповец, Завокзальная ул., 9  
р-н Индустриальный

**ЧЕМ БЫ ВЫ ПРЕПОЧЛИ ЗАНЯТЬСЯ КУПИВ ЭТОТ ДОМ?**  
ПРОДАЕТСЯ небольшое отдельно стоящее здание 335 кв.м на участке 30,6 кв.м., центр города.  
Проектная часть состоит из одноэтажного здания с мансардой, ориентированного главным входом на железнодорожный узел станции Череповец с северной стороны.  
По периметру объекта предусматривается ограждение из кирпичных столбов и стальной створкой с отпуском 1,5м от стен, с южной стороны ограждение приравняет вплотную.  
Падьдь и здание осуществляется со стороны улицы Завокзальная. Есть парковочные места.

www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya\_nedvizhimost/promeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_335\_m\_1873399070

Публичная кадастр... Яндекс.Карты Google Карты Конструктор карт... Владельческая ин... Средние цены про... ЕМИСС ПИК СТОФ 6.0 Арива бесплатна... УПФС Омля... финансы Банк-Оутсайд... дефляторы БКО-кадастр Арбитражный суд...

5 000 000 Р

8 911 540-90-96

Написать сообщение  
Отвечает на сообщения чаще

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ  
Агентство  
На Авито с апреля 2017

Подписаться на продавца

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО  
Масляк

№ 1873399070 @ 1740 (+2)

**КОНСТРУКТИВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА**

Основание - монолитная железобетонная плита 16,6х14м, само здание изготовлено из легких металлоконструкций с утеплением.

Высота 1 этажа 3.3м, высота мансарды 3.7м. Крыша мансарды 2-х скатная.

Фасад здания:

- наружная отделка стен сайдингом под искусственный камень
- кровля - металлочерепица
- окна из стеклопакетов ПВХ белого цвета
- жалюзи на окнах
- двери металлические серого цвета

Внутренняя отделка:

- первый этаж обшит панелями ДВП, который обработан специальными негорючими атмосферостойким раствором, пергидроид - гипсокартон
- мансарда - стены, перегородки из гипсокартона, окрашены водоэмульсионной краской
- санузел керамическая плитка на полу и стенах
- потолки подвесные «Армстронг»
- напольное покрытие - везде половым линолеум

Все отделочные материалы применяются при наличии сертификатов соответствия санитарным, пожарным и экологическим требованиям.

**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

- подведены городские сети водоснабжение (холодная вода), канализация, электроснабжение 50 кВт. Помещение не газифицировано, но возможно подключить.
- отопление помещений производится электронагревом фирмы PROTHERM на 12 кВт, горячее водоснабжение водонагреватель Timber 100 литров.
- пожарно-охранная сигнализация
- видеонаблюдение в каждом кабинете
- стационарный городской телефон на 1м и 2м этаже
- интернет - "Ростелеком"

**ПЯТЬ БИЗНЕС ИДЕЙ ДЛЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА:**

- 1) Офисное здание
- 2) Гостиничный бизнес, хостел на привокзальной площади
- 3) Частное учреждение - школа, институт, коледж, детские кружки
- 4) Открыть малое производство в центре города
- 5) Коворкинг

Воспользуйтесь этим предложением для развития Вашего бизнеса, звоните прямо сейчас! Возможен умеренный торг!

Сообщения

multilisting.ru/g-cherepovets/sale-free-appointment/19874363-180-0-m-3500000-rub-pr-kt-pobedy-zayagorbkiy

Публичная кадастр... Яндекс.Карты Google Карты Конструктор карт... Владельческая ин... Средние цены про... ЕМИСС ПИК СТОФ 6.0 Арива бесплатна... УПФС Омля... финансы Банк-Оутсайд... дефляторы БКО-кадастр Арбитражный суд...

multilisting.ru Выписка

Продам свободного назначения помещение 180.0 м² город Череповец проспект Победы 85 Заягорбский

№ 19874363 | Обновлено 19 авг в 11:18 | Просмотров всего 311, сетей 4

пожаловаться



Недвижимость г Череповец / Продажа помещений свободного назначения г Череповец

цена: 3 500 000 Р

✓ собственник Ирина  
ID 69214342902  
объявление № 19874363 на сайте multilisting.ru  
Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его

площадь: 180.0 м кв.  
адрес: г Череповец, пр-кт Победы, 85

Продам помещение площадью 180 м2. Пр. Победы 85(территория бывшей мебельной фабрики) 2-й этаж двухэтажного здания. Электричество, вода(горячая, холодная), су, душ, мини кухня.

Страна



www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_252.7\_m\_1655049067

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 марта в 17:13

5 100 000 ₽



8 981 427-16-92

Home Expert  
Агентство  
на Avito с апреля 2017 г.

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Маски

№ 1655049067 | @ 540 (+1)

Площадь: 252.7 м²

Вологодская область, Череповец, ул. Краснодонцев, 39А  
р-н Загорьский

Показать карту

Коммерческое помещение для малого и среднего бизнеса в районе с развитой инфраструктурой  
по адресу: ул. Краснодонцев, 39Б

Отдельно стоящее здание, пристроено к жилому дому, разделено пополам с другим собственником.

Хороший заезд во двор, рядом с помещением есть автопарковка, автобусные остановки в шаговой доступности, парк 200-г летия.

multilisting.ru/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/27673703-62-0-m-20460-lub-sh-severnoe-severyy

multilisting.ru | Выписка

Сдаю свободного назначения помещение 62.0 м² город Череповец ш Северное б\ж Северный

№ 27673703 | Планировка 2в вив в 10:37 | Просмотров всего 94, сегодня 2




пожаловаться

Недвижимость в Череповце | Аренда помещений свободного назначения в Череповце

цена: 20 460 ₽

✓ собственник Михаил  
@ 89217232707  
объявление № 27673703 на сайте multilisting.ru  
Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как снять его  
площадь: 62.0 кв.  
адрес: г Череповец, ш Северное, б\ж

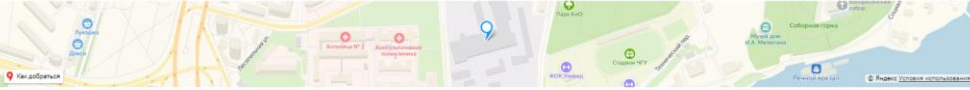
Сдам в аренду помещение на втором этаже торгово-сервисного комплекса «Технополис» площадью 62 м. кв. Удачное местоположение, вблизи оживленной автомагистрали, на первой линии, свои парковка. Проведены все коммуникации, коммунальные платежи, кроме электроэнергии, включены в стоимость арендной платы. Стоимость арендной платы 330 рублей за кв.м. Место под вывеску на фасаде здания. Возможное использование: офис, магазин, производство.


Публикация кадастр... Яндекс.Карты Google Карты Конструктор карт Ведомственная ин... Средние цены про... ЕМИСС ПИК СГОФ 6.0 Арива бесплатн... УПЭС Омлай финансы Банк-Оутлетс дефляторы БКО-кадр Арбитражный суд...

Показать

Номер: 8535872  
Сделка: Сдам  
Объект: Нежилое помещение  
Карта: Вологодская область, Череповец, 5



Площадь объекта: 95 м²



Цена: 33 000 ₽  
1 м² = 347 ₽

Сдам отдельно стоящее помещение пер.Уточногооб на длительный срок под любой вид деятельности 95 кв.м.2 входа свет,вода,хороший ремонт,центр города

Пользователь: Собственник  
Имя: SNA  
Телефон: +7 (921) 7323777

Дата публикации: 6 декабря 2019  
Дата обновления: --

Последние новости

- 24-9-2020 Свежие объявления за 7 дней
- Недвижимость без посредников
- Квартиры от застройщиков
- Оценка недвижимости онлайн
- Объявления на карте
- Цены на недвижимость
- Ипотечный калькулятор
- Определить регион по телефону
- Договор купли-продажи квартиры
- Список улиц
- Список домов

Последние новости

- 24-9-2020 В связи с резким ростом доллара за последний месяц спрос на недвижимость вырос в полтора раза
- 18-9-2020 Риэлторы рассказали, что произойдет с ценами на недвижимость в ближайшее время
- 11-9-2020 Как изменятся цены на жилье в Москве в связи с очередным падением цен на нефть
- 3-9-2020 Сбербанк провел оценку спроса на ипотеку для самозанятых
- 26-2-2020 40 % семей в России лишены возможности улучшить свои жилищные условия

multitiling.ru/g-cherepovets/for-rent-free-appointment/28675721-250-0-m-90000-rub-ul-zhukova-industrialnyy

Публикация кадастр... Яндекс.Карты Google Карты Конструктор карт Ведомственная ин... Средние цены про... ЕМИСС ПИК СГОФ 6.0 Арива бесплатн... УПЭС Омлай финансы Банк-Оутлетс дефляторы БКО-кадр Арбитражный суд...

Сдаю свободного назначения помещение 250.0 м² город Череповец улица Жукова 2а Индустриальный

№ 28675721 | Размещено 27 фев в 16:03 | Просмотров всего 42, сегодня 2


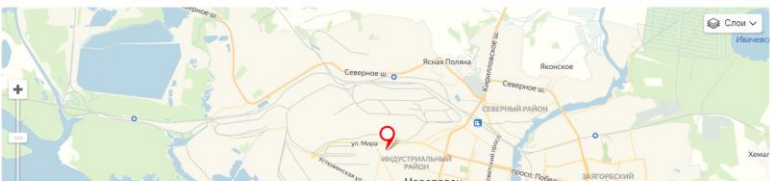
показать

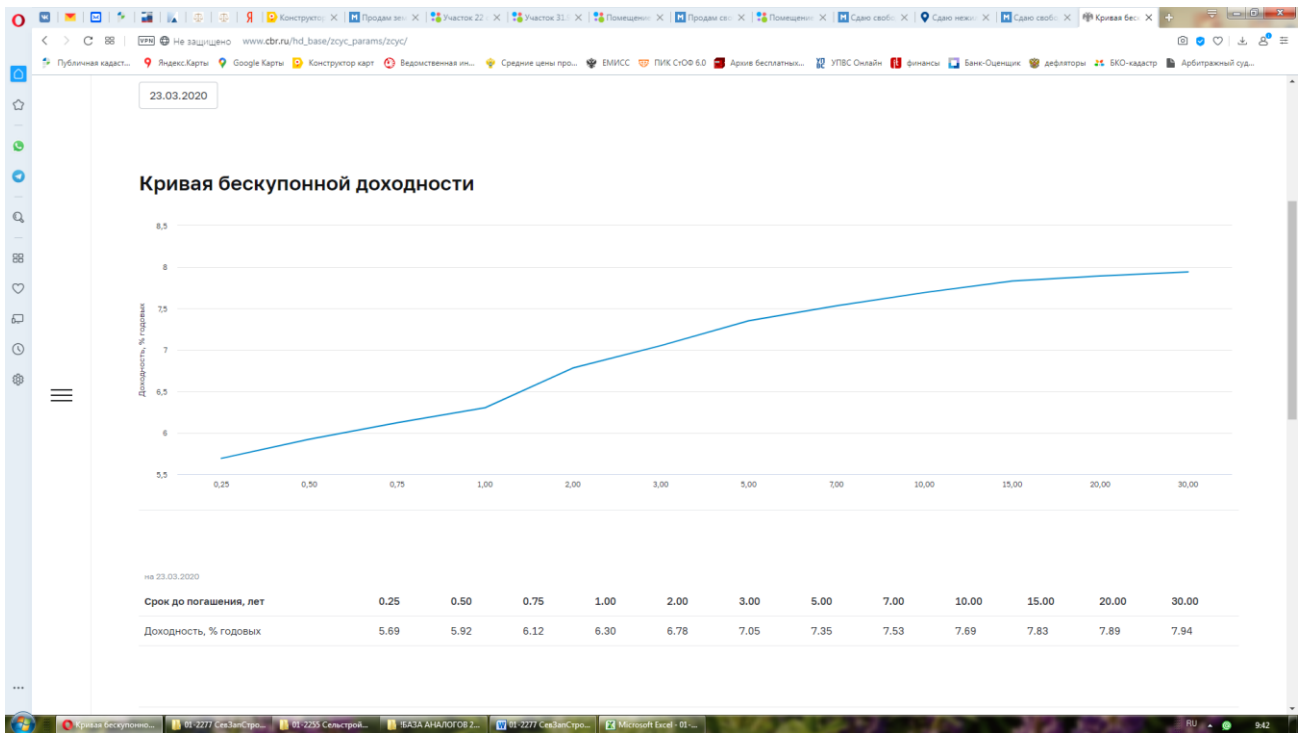
Недвижимость г-Череповец / Аренда помещений свободного назначения г-Череповец

цена: 90 000 ₽

✓ собственник Евгений  
☎ 88913570474  
объявление № 28675721 на сайте multitiling.ru  
Q Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как снять его  
площадь: 250.0 м кв.  
адрес: г Череповец, ул Жукова, 2а

Сдается помещение 2 этажа отдельно стоящего здания на пересечении ул. Металлургов и ул. Жукова под любой вид деятельности кроме алкогольной. Отдельный вход, высокие потолки. На 1 этаже "Бристоль" и "Кружевка"







# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Вологодской области

**Дата выдачи:** "18" ноября 2011 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи нежилого здания от 09.11.2009

- Протокол ООО "Строительная компания "СевЗапСтрой" от 15.09.2011

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "СевЗапСтрой", ИНН: 3528098053, ОГРН: 1053500216824, дата гос.регистрации: 04.02.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Череповцу Вологодской области, КПП: 352801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Череповец, ул.Мира, д.31

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 266,1 кв.м, этаж 1,2, адрес объекта: Вологодская область, г.Череповец, ул.Мира, д.31

**Кадастровый (или условный) номер:** 35-35-12/118/2011-548

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 35-35-12/118/2011-548

Регистратор

Осипова Д.В.



(подпись)

35-АБ № 082082





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Вологодской области

**Дата выдачи:**

"05" мая 2011 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 24.02.2011

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "СевЗапСтрой", ИНН: 3528098053, ОГРН: 1053500216824, дата гос.регистрации: 04.02.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Череповцу Вологодской области, КПП: 352801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Череповец, ул.Мира, д.31

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 976 кв. м, адрес объекта: Вологодская область, г.Череповец, ул.Мира, на земельном участке расположено административное здание по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Мира, дом 31

**Кадастровый (или условный) номер:** 35:21:0102001:703

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" мая 2011 года сделана запись регистрации № 35-35-12/004/2011-502

Регистратор

Осипова Л. В.

М.П.

(подпись)

35-СК № 850700



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин  
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Архангельская, д. 17 а, кв. 64

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844  
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005168-1 « 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан  
**Роголину Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор  
*А.С. Бункин* А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Оценком» - Москва, 2017 г., №... Лицензия № 05-09/003/ФРС/РБ. Т3/№ 1171. Тел: (495) 796-6122. www.ocenkom.ru





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 8304R776/00020/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R776/00020/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: оценщик Ротулин Алексей Константинович  
Местонахождение: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, кв. 16

**Объект страхования:**

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

**Страховой случай:**

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

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

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

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019г. и действует до «09» июля 2020г. включительно.

Страховщик  Полис № 8304R776/00020/19  
115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru




Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предьявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



**Страхователь:**

 / А.К. Ротулин/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Вологда  
«28» июня 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 8304R/776/00007/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/00007/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого являются, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»  
Местонахождение: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80  
ИНН 3525158681

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Требования Федерального закона «О независимой оценке стоимости имущества» от 29.07.2008 № 102-ФЗ, Правил оценочной деятельности в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

- страховое событие также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** не установлен.  
**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям,** произошедшим в течение срока действия настоящего

Страховщик  Полис № 8304R/776/00007/19  
115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б 1 8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена  
**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2019 г. и действует до «16» марта 2020 г., обе даты включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски после требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
 / А.К. Пополнов /  
**Страхователь:**  / А.К. Рогудин /  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Вологда  
«06» марта 2019 г.