ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»

№ 355-ПО-2017

Отчет об оценке

рыночной стоимости объектов недвижимости

Дата оценки:	*26 сентября 2017 г.*
Дата составления (выдачи) отчета:	*26 сентября 2017 г.*
Заказчик:	*ПАО «Севералмаз»*
Адрес заказчика:	*Архангельская область, г. Архангельск, округ Октябрьский, ул. Карла Маркса, д. 15*
Оценочная организация:	*ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»* *Адрес: 163001, г. Архангельск, ул. Вологодская 10, оф.18,* *тел. (8182) 27-93-81, 27-90-38*

г. Архангельск
2017 г.

а г е н т с т в о • н е д в и ж и м о с т и

ТРОИЦКИЙ ДОМ

163001, г. Архангельск, ул. Вологодская, д. 10, оф. 18, тел. 27-93-81, 27-90-38, 20-42-60, 27-92-55

№ 355-ПО-2017 26 сентября 2017 г.

Генеральному директору
ПАО «Севералмаз»
г-ну Письменному А.В.

Уважаемый Андрей Васильевич!

В соответствии с Договором б/н от 21.09.2017 г. ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом» произвело оценку рыночной стоимости имущества в количестве 5 объектов недвижимости, принадлежащих ПАО «Севералмаз» (перечень приведен в разделе «Задание на оценку»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с действующими нормативными актами РФ в области оценочной деятельности и стандартами оценки, указанными в задании на оценку.

В ходе выполнения работы Оценщик исходил из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

48 535 000 руб.
(Сорок восемь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч рублей).

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к составителям настоящего отчёта.

С уважением,

Директор
ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом» **К.В. Файзулин**

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 5
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 7
3.1 Сведения о заказчике оценки ... 7
3.2 Сведения об исполнителе юридическом лице ... 7
3.3 Сведения об оценщике, действующем на основании трудового договора с юридическим лицом ... 7
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 7
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ... 8
РАЗДЕЛ 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ... 9
Определение рыночной стоимости ... 9
Определение даты оценки ... 9
Оценка прав собственности ... 9
Отчет об оценке ... 9
РАЗДЕЛ 7. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 9
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 10
8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов ... 10
8.2 Оцениваемое имущество ... 10
8.3 Описание и анализ местоположения объектов оценки ... 11
8.4 Описание и анализ земельного участка ... 12
8.5 Описание и анализ улучшений ... 12
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15
9.1.1 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в Архангельской области ... 15
9.1.2 Итоги социально-экономического развития Архангельской области (без учета Ненецкого автономного округа) за 2016 год ... 16
9.1.3 Обзор состояния рынка недвижимости в Архангельской области ... 19
9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты ... 19
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки ... 20
9.3.1 Обобщение данных рынка продаж объектов недвижимости г. Архангельска ... 20
9.3.2 Обобщение данных рынка аренды объектов недвижимости ... 27
9.3.3 Рынок специализированных объектов ... 28
9.3.4 Рынок продаж прав на земельные участки ... 28
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 30
9.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов ... 31
РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 31
10.1 Анализ использования земельного участка ... 32
10.2 Анализ использования объектов оценки ... 32
РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 33
11.1 Описание процедуры оценки ... 33
11.1.1 Затратный подход ... 33
11.1.2 Сравнительный подход ... 34
11.1.3 Доходный подход ... 39
11.1.4 Согласование результатов ... 41
11.2 Расчет стоимости объектов оценки ... 42
1. Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4 ... 42
2. Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел ... 43
3. Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4 ... 47
4. Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел ... 49
5. Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел ... 52
РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ... 54
ПРИЛОЖЕНИЯ ... 55

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор б/н от 21.09.2017 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для переуступки прав собственности (для продажи), ограничения присутствуют в рамках действующего законодательства и нормативных актов РФ

С учетом округления, стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки), руб.
1	Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4	не применялся	4 346 741	не применялся	4 347 000
2	Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел	не применялся	40 555 391	40 368 614	40 462 000
3	Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4	174 419	не применялся	не применялся	174 000
4	Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел	не применялся	3 445 982	2 783 354	3 115 000
5	Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел	436 570	не применялся	не применялся	437 000
				Итого:	**48 535 000**

Исходя из приведенных в отчете данных, **рыночная стоимость** оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

48 535 000 руб.
(Сорок восемь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч рублей).

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик:	ПАО «Севералмаз» Адрес: г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 15 ИНН 2901038518, КПП 293150001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Оценочная организация:	ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом» Адрес: г. Архангельск, ул. Вологодская, д.10, оф. 18, ИНН 2901087970, КПП 290101001, ОГРН 1022900531840 (присвоен 22.12.2002 г.)
Правообладатель/ балансодержатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Объекты оценки	1. Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4; 2. Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел; 3. Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4; 4. Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел 5. Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел
Состав объекта оценки и идентификация его частей:	В состав объектов оценки входит одна часть (составляющие): 1. Право собственности на земельный участок общей площадью 14232 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 29-АК №641036 от 18.08.2011); 2. Право собственности на объект капитального строительства - Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №026505 от 11.04.2006 г.) 3. Право собственности на объект капитального строительства - Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №149461 от 12.01.2007 г.) 4. Право собственности на объект капитального строительства - Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №025867 от 10.04.2006 г.) 1. Право собственности на объект капитального строительства - Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №026504 от 11.04.2006 г.)
Характеристики объекта и его оцениваемых частей (ссылки на документы):	Основные характеристики объекта оценки приведены в Разделе «8. Описание объектов оценки» настоящего отчета. Ссылки на документы приведены в Разделе «8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов»
Имущественные права на	Оцениваемые права – право собственности Ограничения (обременения) прав – не зарегистрированы

объекты оценки (ограничения (обременения) прав):	
Цель оценки:	определение **рыночной** стоимости объектов
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача, назначение оценки):	Для переуступки прав собственности (для продажи), ограничения присутствуют в рамках действующего законодательства и нормативных актов РФ
Вид стоимости:	рыночная
Дата оценки:	26 сентября 2017 г.
Срок проведения оценки:	с 21 по 26 сентября 2017 г.
Дата осмотра объектов (представленной документации):	21 сентября 2017 г.
Дата составления отчета:	26 сентября 2017 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке имущества б/н от 21.09.2017 г.
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка):	▪ Отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчёте. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. ▪ Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. ▪ Стоимость объекта оценки в настоящем отчете определяется с НДС. ▪ Итоговый результат оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки) выражается конкретным (точным) значением в рублях РФ, без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. ▪ Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. ▪ Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике оценки

Публичное акционерное общество «Севералмаз»
Место нахождения: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 15;
ИНН 2901038518, КПП 293150001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.).

3.2 Сведения об исполнителе юридическом лице

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»

- Адрес: г. Архангельск, ул. Вологодская, д.10, оф. 18, ИНН 2901087970, КПП 290101001, ОГРН 1022900531840 (присвоен 22.12.2002 г.) Номер контактного тел. (8182) 27-93-81, 20-42-60. Адрес электронной почты: otdel.ocenki@mail.ru
- Свидетельство о членстве в НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», рег. номер 577-07 от 21.09.2007 г.
- Полис № 8991R/776/00034/5 страхования ответственности оценщиков выдан 06 октября 2015 г. ОАО «АльфаСтрахование».

3.3 Сведения об оценщике, действующем на основании трудового договора с юридическим лицом

Дуников Константин Владимирович

- Место нахождения оценщика: Архангельск, ул. Вологодская, д.10, оф. 18. Номер контактного тел. (8182) 27-93-81, 20-42-60. Адрес электронной почты: otdel.ocenki@mail.ru.
- Диплом инженера - строителя со специализацией «Оценка недвижимости и инвестиционных проектов» АВС 0920468, рег. номер 7-29/99 от 23.06.99 г., АГТУ.
- Диплом МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 409356 (специализация – «Оценка стоимости предприятий»), рег. номер 2223-1Д от 25.06.2001 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Ярославским институтом повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности, рег. № 1629 от 27.03.2004 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 4530 от 20.02.2007 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 12190 от 01.02.2010 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 940 от 31.01.2013 г.
- Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 22339 от 29.01.2016 г.
- Свидетельство о членстве в НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», рег. номер 575-07 от 21.09.2007 г.
- Договор (Полис) № 433-707-081203/15 обязательного страхования ответственности оценщика выдан 07 декабря 2015 г. СПАО «Ингосстрах».
- Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчёте.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными и достаточными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, доступными ему для этого средствами и методами. Вся достаточная информация приведена в отчете.
6. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке оценщиком не привлекались сторонние организации и специалисты (эксперты).
7. При отборе информации по критериям достаточности и достоверности, оценщик руководствуется только своим личным опытом, опираясь при этом на собственное мнение о состоянии рынка. Таким образом, вся неиспользованная в отчёте информация, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта, и, соответственно, не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Во избежание несоблюдения принципа однозначности существующих стандартов оценки, оценщик отражает в отчете только те сведения, которые, по его мнению, необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта, и не отражает – дополнительные или иные сведения, которые, по его мнению, препятствуют полному и недвусмысленному толкованию результатов проведения оценки объекта, отраженных в отчете.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Рыночная стоимость рассчитывалась с учетом налогов, в т.ч. НДС, в соответствии с определением термина «рыночная стоимость» и действующим налоговым законодательством.
13. Итоговый результат оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки) выражается конкретным (точным) значением в рублях РФ, без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
14. Значения чисел в отчете отражаются до 3-го знака после запятой, при этом расчет производится с точностью до 15-го знака после запятой.
15. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
16. В случаях, когда Стандарты и правила Саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, противоречат Федеральным Стандартам Оценки, Оценщик во избежание нарушения принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности, регламентированных ФСО, вправе руководствоваться положениями последних Стандартов.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);

- Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»;

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

- «Стандарты и правила оценочной деятельности» НП «АРМО».

РАЗДЕЛ 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Определение рыночной стоимости

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

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

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

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Определение даты оценки

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

Оценка прав собственности

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иными способами.

Отчет об оценке

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 7. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
4. Расчет рыночной стоимости объекта в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого их подходов к оценке, определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

На этапе определения стоимости объекта оценки учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. После сравнительного анализа достоинств и недостатков каждого из использованных методов им присваиваются весовые коэффициенты, и производится окончательный вывод о рыночной стоимости объекта оценки.

В последующих разделах настоящего отчета представлены этапы определения стоимости в отношении рассматриваемого объекта оценки.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов

Ниже приведен перечень изученных и/или использованных в процессе оценки правоустанавливающих документов, данных бухгалтерского учета, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки и информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, полученных от заказчика и в результате самостоятельного осмотра:

1. Технические паспорта на объекты оценки;
2. Кадастровые паспорта на объекты оценки;
3. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на объекты оценки;
4. Справка о балансовой стоимости;
5. Письмо-поручение № 43 от 21.09.2017 г. на проведение оценки рыночной стоимости зданий и сооружений;
6. Фото объектов.

Выводы: В результате анализа приведенного перечня документов можно сделать вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объектов оценки. Следовательно, можно говорить о достаточности полученного объема информации, необходимого для проведения оценки.

8.2 Оцениваемое имущество

Согласно представленного Заказчиком списка, оцениваемое имущество состоит из следующих позиций:

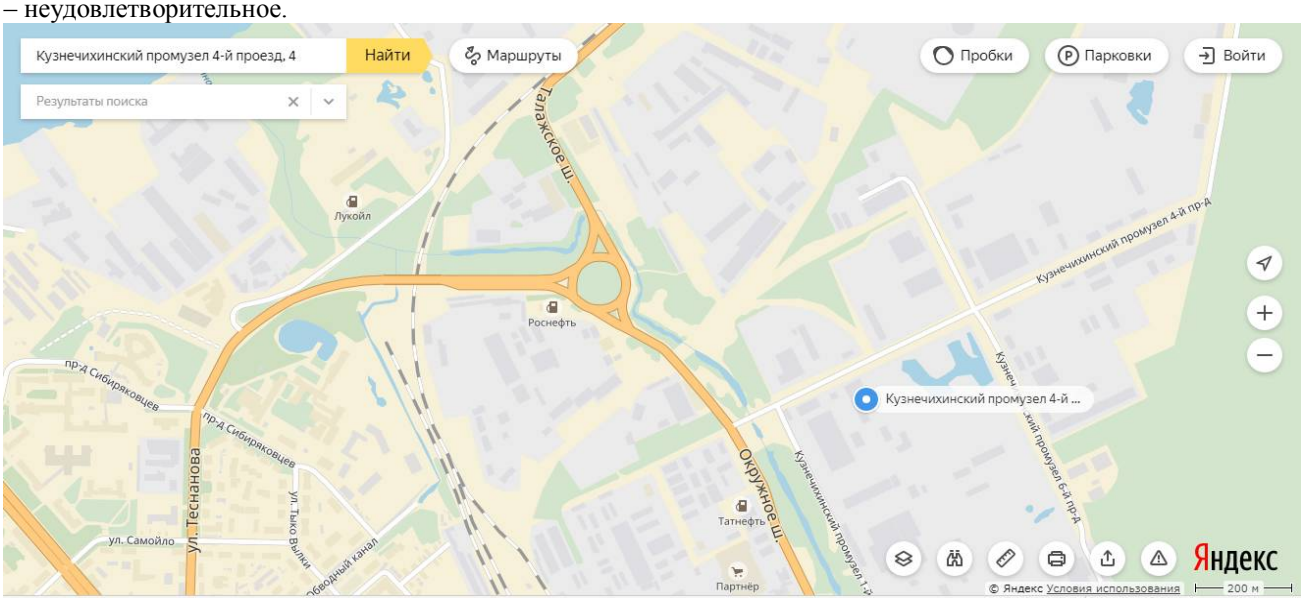
№ п/п	Наименование	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4	-	343 761,60
2	Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел	1985	2 363 149,97
3	Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4	1985	238 717,07
4	Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел	1985	170 440,68

5	Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел	1985	291 869,91

8.3 Описание и анализ местоположения объектов оценки

Адрес объектов: Архангельская обл., Октябрьский округ, прз. Четвертый (Кузнечихинский промузел), д. 4

Местоположение и транспортная доступность объектов: объекты оценки расположены на территории промзоны вблизи Окружного шоссе и Талажского шоссе, на расстоянии 10-15 минут езды на автотранспорте от центральной части города. Транспортная доступность – удовлетворительная, состояние подъездных путей – неудовлетворительное.



Застроенность окружения: В непосредственной близости от объектов оценки находятся производственно-складские здания, АО «Механический завод», Архэнерго, торговые и оптовые организации, АЗС и прочие строения.

Развитость инженерной инфраструктуры: присутствуют все необходимые инженерные сети.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: удовлетворительное, имеется замощенное покрытие.

ВЫВОДЫ:

Положительные характеристики территории:
- наличие всех необходимых инженерных сетей;
- наличие места для стоянки автотранспорта;
- удовлетворительная транспортная доступность;
- расположение вблизи Окружного шоссе.

Отрицательные характеристики:
- неудовлетворительное состояние подъездных путей;
- расположение не в первой линии.

8.4 Описание и анализ земельного участка

1. Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4

Адрес (местоположение):	Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4
Вид права:	Собственность
Правообладатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы:	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК №641036 от 18.08.2011 г.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер:	29:22:040214:11
Кадастровая стоимость (целого земельного участка):	4 839 591,6 руб. (https://rosreestr.ru/)
Наименование участка:	—
Разрешённое использование:	Для размещения промышленных объектов
Общая площадь:	14 232,0 м^2
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование	По назначению
Документы основания перечисленных характеристик:	▪ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК №641036 от 18.08.2011 г.
Дополнительные сведения	На земельном участке расположены оцениваемые объекты: - Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м - Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м; - Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м; - Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м

8.5 Описание и анализ улучшений

2. Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел

Адрес (местоположение):	Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №026505 от 11.04.2006 г.
Правообладатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Общая характеристика объекта	Трехэтажное каркасное здание
Назначение	Нежилое
Год постройки	1985
Общая площадь, м^2:	4035,0
Полезная (арендопригодная) площадь, м^2	4035,0
Площадь застройки, м^2:	2929,5
Внутренняя высота помещений, м	2,88; 2,49; 2,48; 6,17; 7,70; 3,04; 3,32; 2,95; 2,75; 2,66
Основное строение А	
Год постройки	1985
Число этажей	3
Строительный объём, м^3:	6945,0
Площадь застройки, м^2:	705,1
Основные строительные конструкции:	
Фундамент	Железобетонный свайный с монолитным ростверком

Стены	Железобетонные колонны, керамзитобетонные панели, кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые, деревянные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Совмещенная, рулонная
Полы	Бетонные, линолеумные, плиточные
Проемы	Оконные – двойные створные, стеклопакеты; Дверные – из стройплиты, филенчатые, металлические
Наружная отделка	Окраска стен
Внутренняя отделка	Побелка потолков, подвесные потолки, окраска стен, частично обиты гипсокартонном, оклеены обоями, окраска окон, дверей
Системы инженерного обеспечения:	Отопление – центральное; Водопровод – от городской магистрали; Канализация – центральная; Горячее водоснабжение – центральное; Вентиляция – приточно-вытяжная; Электроосвещение – открытая и скрытая проводка 220 В; Телефон – от городской линии.
Прочие работы	Лестницы железобетонные
Основное строение А1	
Год постройки	1985
Число этажей	1
Строительный объём, м^3:	17572,0
Площадь застройки, м^2:	2224,4
Основные строительные конструкции:	
Фундамент	Железобетонный свайный с монолитным ростверком
Стены	Железобетонные колонны, керамзитобетонные панели, кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты по железобетонным фермам
Кровля	Совмещенная рулонная
Полы	Бетонные, асфальтовые, металлическая плитка
Проемы	Оконные –двойные створные Дверные – ворота металлические
Наружная отделка	Окраска стен
Внутренняя отделка	Побелка стен, потолков, окраска окон, ворот
Системы инженерного обеспечения:	Отопление –центральное, электроосвещение – открытая проводка 220 В, вентиляция – приточно-вытяжная
Прочие работы	Лестницы металлические, отмостки бетонные
Техническое состояние	Удовлетворительное
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование	По назначению
Документы основания перечисленных характеристик:	Техническая документация, визуальный осмотр
Дополнительные сведения	Нет

3. Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4

Адрес (местоположение):	Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о праве собственности серии 29 АК №149461 от 12.01.2007 г.
Правообладатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Общая характеристика объекта	Наземный линейно-протяженный объект
Назначение	Железнодорожный тупик

Год прокладки	1985
Общая протяженность, пог. м	36,3
Марка рельс	Р-50
Стрелочный перевод	–-
Шпалы	Деревянные, 1600 шт/км
Балластный слой	Щебеночный, 36,3/37,6 м/куб.м
Земляное полотно	–
Путевые упоры	Деревянные, 1 шт.
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование	Не используется
Документы основания перечисленных характеристик:	Техническая документация
Дополнительные сведения	Нет

4. Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел

Адрес (местоположение):	Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №025867 от 10.04.2006 г.
Правообладатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Общая характеристика объекта	Одноэтажное кирпичное здание
Назначение	Нежилое
Год постройки	1985
Общая площадь, м^2:	355,3
Полезная (арендопригодная) площадь, м^2	355,3
Площадь застройки, м^2:	702,5
Внутренняя высота помещений, м	5,82
Основное строение А	
Строительный объём, м^3:	2381,0
Основные строительные конструкции:	
Фундамент	Железобетонный свайный с монолитным ростверком
Стены	Кирпичные, железобетонные колонны, железобетонные
Перегородки	–
Перекрытия	Железобетонное по железобетонным фермам
Крыша	Совмещенная, рулонная
Полы	Бетонные
Проемы	Оконные – двойные глухие; Дверные – ворота металлические
Внутренняя отделка	Побелка потолка, стен, окраска окон, ворот
Системы инженерного обеспечения:	Отопление – центральное; Электроосвещение – открытая и скрытая проводка 220 В
Прочие работы	Рампа железобетонная
Техническое состояние	Удовлетворительное
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование	По назначению
Документы основания перечисленных характеристик:	Техническая документация, визуальный осмотр
Дополнительные сведения	Нет

5. Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел

Адрес (местоположение):	Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29 АК №026504 от 11.04.2006 г.
Правообладатель:	ОАО «Северная горно-геологическая компания «Терра» Адрес: г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, д. 4 ИНН 2921004860, КПП 292101001, ОГРН 1022901494945 (присвоен 02.10.2002 г.)
Общая характеристика объекта	Одноэтажное кирпичное здание
Назначение	Нежилое
Год постройки	1985
Общая площадь, м^2:	20,3
Полезная (арендопригодная) площадь, м^2	–
Площадь застройки, м^2:	33,4
Внутренняя высота помещений, м	2,90
Основное строение А	
Строительный объём, м^3:	108,0
Основные строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный
Стены	Кирпичные
Перегородки	–
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Совмещенная рулонная
Полы	Бетонные, линолеумные
Проемы	Оконные – двойные створные; Дверные – из стройплиты
Внутренняя отделка	Штукатурка стен, побелка потолков, окраска стен, окон, дверей
Системы инженерного обеспечения:	Отопление – от электричества; Электроосвещение – открытая и скрытая проводка 220 В
Прочие работы	Площадка бетонная
Техническое состояние	Удовлетворительное
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование	По назначению
Документы основания перечисленных характеристик:	Техническая документация, визуальный осмотр
Дополнительные сведения	Нет

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

9.1.1 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в Архангельской области

Архангельская область расположена на Севере Европейской части России. Ее побережье на протяжении 3 тыс. км омывают холодные воды трех арктических морей: Белого, Баренцева и Карского.

Площадь территории- 587 тыс. кв. км. Численность населения Архангельской области 1,3 млн. человек, городское население составляет около 1 млн. человек.

В состав области территориально входит Ненецкий автономный округ, 21 административный район, 14 городов, 31 поселок городского типа, около 4 тыс. сельских населенных пунктов, а также острова Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

В 1992 году Архангельская область и Ненецкий автономный округ получили статус субъектов

Российской Федерации.

Административным центром области является город Архангельск, основанный по указу царя Ивана Грозного от 5 марта 1584 года в устье реки Северная Двина. К наиболее крупным городам относятся: Северодвинск, Котлас, Новодвинск, Коряжма.

Близость морей и океанов заметно сказывается на климате области, который является переходным между морским и континентальным. Зима обычно длинная (до 250 дней) и холодная, с низкой температурой в среднем до – 26 градусов и сильными ветрами. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Регион располагает избыточными водными ресурсами. Здесь насчитывается 70 тыс. больших и малых рек суммарной протяженностью 275 тыс. км. Четыре крупнейшие реки (Северная Двина, Печора, Онега и Мезень) впадают в арктические моря. Широкая и глубокая Северная Двина создает благоприятные условия для навигации и является основным водным путем.

Национальный состав населения Архангельской области сравнительно однороден. На долю русских приходится 94,2%, украинцев 2,1%, белорусов 0,8%, ненцев 0,6%, коми 0,4%, других национальностей 1,9% (татары, чуваши, мордва и другие).

Плотность населения 2,2 человека на 1 кв. км. В городах проживает 74,7%, в сельской местности 25,3% населения. Средний возраст населения 37 лет. Трудоспособное население составляет 64,3% его численности.

Сырьевые ресурсы

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами. Площадь, покрытая лесом, составляет 22,3 млн. га. Общий запас древесины составляет более 2500 млн. куб. м. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы (сосна, ель)-80%, лиственные породы (береза, осина) -20%.

Область богата полезными ископаемыми. Усилиями геологоразведчиков в Архангельской области создана мощная сырьевая база для развития добычи и переработки нефти и газа (Ненецкий автономный округ), бокситов (Плесецкий район). В Архангельской области открыта единственная в Европе алмазоносная провинция.

В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидритов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

Отрасли экономики региона

Архангельская область - это край лесной индустрии, рыбной промышленности, современного судостроения и российской космонавтики.

На территории области зарегистрировано более 24 тысяч предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования.

Наибольший вклад в валовый региональный продукт Архангельской области вносят лесопромышленный комплекс, включая лесное хозяйство (17,1%), транспорт и логистика (16,8%), торговля (16,3%), строительство (9,6%) и судостроение (4,2%). Суммарно 5 крупнейших секторов экономики области формируют около 2/3 всего ВРП Архангельской области.

9.1.2 Итоги социально-экономического развития Архангельской области (без учета Ненецкого автономного округа) за 2016 год

Промышленное производство.

Индекс промышленного производства за 2016 год составил 100,2% к уровню 2015 года. [по Российской Федерации: 101,1%].

Добыча полезных ископаемых.

В сопоставимых ценах объемы производства увеличились к уровню 2015 года на 13,0%. [по Российской Федерации: на 2,5%].

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 141,8 млрд. рублей, индекс физического объема – 99,2%. [по Российской Федерации: 100,1%].

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 11,1 млрд. рублей (5,6% в общем объеме промышленного производства), индекс производства – 108,9%. [по Российской Федерации: 102,4%].

Производство мяса и субпродуктов в целом сократилось к уровню 2015 года на 16,1% (1,7 тыс. тонн). Производство колбасных изделий составило 13,0 тыс. тонн, или 95,6% к уровню 2015 года, мясных полуфабрикатов – 7,7 тыс. тонн, или 90,9%.

Выпуск цельномолочной продукции (в пересчете на молоко) снизился на 2,0% и составил 59,7 тыс. тонн. Производство масла сливочного возросло на 1,0% и составило 1,9 тыс. тонны. Производство сыров и творога возросло на 1,1% и составило 4,0 тыс. тонн.

Производство хлеба и хлебобулочных изделий за 2016 год составило 49,2 тыс. тонн, или 94,3% к уровню

2015 года. Производство кондитерских изделий составило 3,2 тыс. тонн, или 90,2% к уровню 2015 года.

В производстве алкогольной продукции отмечается рост производственных показателей:

водка - рост производства в 1,7 раза;

ликероводочные изделия с содержанием спирта до 25% включительно от объема готовой продукции – прирост на 38,1%;

ликероводочные изделия с содержанием спирта свыше 25% от объема готовой продукции - рост производства в 1,7 раза.

За 2016 год производство рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных составило 103,1 тыс. тонн, или 95,5% к уровню 2015 года.

Обработка древесины и производство изделий из дерева.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 22,1 млрд. рублей (11,1% в общем объеме промышленного производства), индекс производства составил 99,0%. [по Российской Федерации: 102,8%].

Производство пиломатериалов сохранилось на уровне 2015 года (1 726,4 тыс. м3). В производстве гранул топливных (пеллет) отмечен значительный прирост - на 18,1% (214,9 тыс. тонн), в производстве фанеры прирост на 3,4%. Снижение на 6,0% допущено в производстве профилированной древесины (148,7 тыс. м3).

Целлюлозно-бумажное производство.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 70,4 млрд. рублей (35,3% в общем объеме промышленного производства), индекс производства составил 101,4%. [по Российской Федерации: 105,4%].

По сравнению с 2015 годом выпуск бумаги увеличился на 4,3%, выпуск товарной целлюлозы – на 4,2%, картона - на 1,3%.

Производство транспортных средств и оборудования.

Индекс производства составил 102,8%. Основными предприятиями данного вида деятельности являются предприятия оборонно-промышленного комплекса. [по Российской Федерации: 97%].

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах за 2016 год составил 31,9 млрд. рублей, индекс производства – 104,1% к уровню 2015 года.

[по Российской Федерации: 101,5%].

В структуре промышленного производства на данный вид приходится 16,0%. Производство электроэнергии за 2016 год составило 6,6 млрд. кВт•часов (103,5% к уровню 2015 года), тепловой энергии – 20,0 млн. Гкал (100,1%).

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2016 год составил 11 973,3 млн. рублей, что на 0,9% меньше, чем в 2015 году. [по Российской Федерации: прирост на 4,8%].

Производство основных видов продукции за 2016 год характеризовалось следующими показателями:

производство молока в хозяйствах всех категорий по сравнению с 2015 годом увеличилось на 3,5%, в том числе в сельскохозяйственных организациях (74% от общего производства) – на 6,5% и составило 122,3 и 90,5 тыс. тонн соответственно;

производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий сократилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 31,0%, в том числе в сельскохозяйственных организациях (61,4% от общего производства) - на 41,5% и составило 9,2 и 5,7 тыс. тонн соответственно;

производство яиц в хозяйствах всех категорий составило 28,2 млн. штук, по сравнению с 2015 годом сократилось на 46,6%, в том числе в сельскохозяйственных организациях (85,5% от общего производства) – на 50,4%.

Численность крупного рогатого скота на 01 января 2017 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с его численностью 01 января 2016 года уменьшилась на 0,8% и составила 45,3 тыс. голов, в том числе коров – 20,3 тыс. голов (снижение на 1,6%). В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота за этот же период увеличилось на 5,4%, в том числе коров – на 4,2%. Доля крупного рогатого скота сельскохозяйственных организаций в общем поголовье скота составляет 70,9%, коров – 71,0%.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций за 2016 год составил 90,8 млрд. рублей, увеличившись к уровню 2015 года на 40,7%. [по Российской Федерации: снижение на 0,9%].

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» Объем работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год составил 41 млрд. рублей, что на 9,2% выше уровня аналогичного периода

2015 года. [по Российской Федерации: снижение на 4,3%].

На территории Архангельской области за 2016 год построено 342,6 тыс. кв. м жилья, что составляет 95,6% к 2015 году. [по Российской Федерации: 94,0%].

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за 2016 год составил 228,6 млрд. рублей, что ниже уровня 2015 года на 3,4%. [по Российской Федерации: снижение на 4,6%].

В макроструктуре оборота розничной торговли за 2016 год доля продовольственных товаров составила

55,4%, непродовольственных – 44,6%.

Цены

На потребительском рынке области цены на товары и услуги в декабре 2016 года выросли по отношению к декабрю 2015 года на 4,8%. [по Российской Федерации: на 5,4%].

Продовольственные товары в Архангельской области подорожали на 5,4%, непродовольственные – на 5,4%, услуги – на 2,6%. [по Российской Федерации: на 4,6%, на 6,5%, на 4,9% соответственно].

Уровень жизни

Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за 2016 год составили 30 853 рубля и уменьшились по сравнению с 2015 годом на 0,9%. [по Российской Федерации: 30 738 рублей, с приростом 0,9%].

Реальные располагаемые денежные доходы населения уменьшились на 8,2%. [по Российской Федерации: на 5,9%].

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (номинальная) за 2016 год составила 38 351 рубль и возросла к уровню 2015 года на 6,6%. Реальная заработная плата за этот же период уменьшилась на 0,5%. [по Российской Федерации: 36 746 рублей, прирост на 7,8%, реальная заработная плата увеличилась на 0,7%].

Демография

Численность постоянного населения Архангельской области на 01 января 2017 года составила 1 121,8 тыс. человек. [по Российской Федерации: 146 804,4 тыс. человек].

В 2016 году в Архангельской области число родившихся составило 13 276 человек, что на 619 человек меньше, чем в 2015 году. Коэффициент рождаемости на 1 000 человек населения составил 11,8. [по Российской Федерации: 12,9].

Число умерших в 2016 году составило 15 437 человек, или на 49 человека меньше, чем в 2015 году. Коэффициент смертности на 1 000 человек населения составил 13,7. [по Российской Федерации: 12,9].

Естественная убыль населения в 2016 году составила 2 161 человек против 1 591 человека в 2015 году. Коэффициент естественного прироста на 1 000 человек населения составил (-1,9). [по Российской Федерации: -0,0].

Миграционная убыль населения Архангельской области за 2016 год составила 6 266 человек (за 2015 год – 8 119 человек). Коэффициент миграционного прироста населения на 10 тыс. населения составил (-55,6). [по Российской Федерации: 17,9].

В целом экономика Архангельской области характеризуется относительно низкой производительностью труда. Так, по большинству секторов экономики уровень производительности труда в области составляет от 5 до 15% соответствующего показателя в европейских странах

В целом экономика Архангельской области характеризуется относительно низкой производительностью труда. Так, по большинству секторов экономики уровень производительности труда в области составляет от 5 до 15% соответствующего показателя в европейских странах.

Наиболее высоким уровнем производительности труда в экономике региона характеризуются торговля, туризм, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, пищевая промышленность, лесопромышленный комплекс и строительство.

(по материалам сайта www.dvinaland.ru, Стратегия социально-экономического развития Архангельской области до 2030 года).

9.1.3 Обзор состояния рынка недвижимости в Архангельской области

Строительная деятельность в регионе

На территории Архангельской области за январь-март 2016 года построено 811 квартир общей площадью 61,7 тыс. кв. метров, что составило 61,8% к январю-марту

2015 года. Наибольший удельный вес общей введенной площади приходится на города Архангельск (22,9%) и Котлас (15,9%).

Населением за счет собственных и заемных средств введено 310 жилых домов площадью 31,6 тыс. кв. метров (51,1% от общего объема жилья), или 73,3%

к соответствующему периоду 2015 года.

В I квартале 2016 года сдана в эксплуатацию универсальная открытая спортивная площадка в Плесецком районе площадью 1181,0 кв. м. Кроме того, введены в действие газовые сети протяженностью 3,4 км (г.Котлас и Плесецкий район) и баня на 15 мест (г.Котлас).

За 3 месяца текущего года объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 6662,4 млн. рублей, что на 11,2% меньше уровня соответствующего периода предыдущего года. Основной объем строительных работ

(без субъектов малого предпринимательства) приходится на Ненецкий автономный округ (38,1%), а также города Архангельск (24,4%) и Северодвинск (15,0%).

Общее состояние рынка недвижимости региона

В последнее время региональный рынок пользуется спросом столичных инвесторов и девелоперов. При этом наиболее перспективным для вложений является сегмент торговой недвижимости, который в настоящее время развивается опережающими по сравнению с другими сегментами темпами.

В результате исследования можно сделать следующие выводы:

- в секторе офисной недвижимости преобладают помещения класса «С», класс «В» развит слабо, класс «А» представлен единичными проектами. Это объясняется несформированностью рынка и неустойчивостью спроса на подобные объекты;
- торговая недвижимость является наиболее развитым сектором коммерческого рынка в нашем регионе. Якорными арендаторами в торговых центрах являются по большей части развитые местные торговые сети;
- рынок складской недвижимости представлен в основном помещениями класса «С», объектов более высокого класса мало, в основном они не выходят на открытый рынок или возводятся компаниями под себя.

По сведениям, полученным от риэлторских фирм, а также от участников НП «Гильдия риэлторов Архангельской области», в течение 2013-2015 годов в Архангельске наблюдалось постепенное снижение цен на жилую недвижимость по причине падения спроса на вторичном рынке, так же отмечено увеличение торга при совершении сделок. В первом квартале 2013 г. уровень цен на жилье превысил максимальные значения, достигнутые в 2012 г., затем в оставшиеся месяцы 2013 г. наблюдалось постепенное снижение цен в пределах 1-5%. 2014-2015 годы усилили тенденции конца 2013, как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости: активность продолжает снижаться, количество предложений возросло, спрос снижается.

В сегменте нежилой (коммерческой) недвижимости отмечена активность. Уровень цен на торговую, офисную и производственно-складскую недвижимость обновил максимумы цен 2013 года, а в случае с высоколиквидными объектами – и превысил их: появились цены предложений превышающие некогда максимальные значения. 2015 год отмечен сменой тенденций 2014 года как на первичном рынке недвижимости, так и на вторичном: активность снизилась, количество предложений возросло, спрос стал снижаться.

Описанная ситуация характерна не только для рынка недвижимости г. Архангельск, но и для рынка недвижимости Архангельской области в целом.

(анализ произведён на основе источников: www.dvinaland.ru, www.arhangelskstat.ru, www.bclass.ru (газета «Бизнес-класс»))

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Объекты оценки расположены на территории промзоны. Объекты оценки: здание административно-производственного корпуса, здание материально-технического склада, имеют типичную открытую планировку с низкой функциональностью и невысоким классом качества, зарегистрированы и используется как производственные и как складские площади. Таким образом, эти объекты отнесены оценщиком к сегменту: «производственно-складская недвижимость».

Объект оценки железнодорожный тупик представляет собой линейно-протяженноее наземное сооружение, зарегистрирован и используется как ж/д тупик. Таким образом, данный объект отнесен

оценщиком к сегменту: «специализированная недвижимость». Объект – здание проходной является объектом, не имеющим рынка, отнесен оценщиком к сегменту: «специализированная недвижимость».

9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки

9.3.1 Обобщение данных рынка продаж объектов недвижимости г. Архангельска

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости сегодня переживает бурный рост и как любому быстрорастущему бизнесу ему необходима стандартизация и классификация основополагающих определений и терминов.

Традиционно офисные помещения подразделяют на четыре основных класса: «A», «B», «C» и «D».

Рассматривая классификацию офисной недвижимости на уровне города Архангельска следует отметить, что деление офисных зданий на данные категории весьма условно. Если придерживаться абсолютно всех западных критериев, тогда многие бизнес-центры в городе необходимо перевести в более низкий класс.

В случае рассмотрения рынка офисной недвижимости города Архангельска возникает необходимость внести еще один класс: «E» класс.

Класс объекта недвижимости	Класс B	Класс C	Класс D	Класс E
Тип объекта недвижимости	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.)
Срок эксплуатации (возраст) здания	Новое строительство или полная реконструкция (не более 7 лет эксплуатации)	Новое строительство или полная реконструкция (более 7 лет эксплуатации)	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Частичная реконструкция или капитальный ремонт
Конструктивные решения:				
тип конструктивной системы	КС-1, КС-4, КС-5	КС-1, КС-4, КС-5	КС-1, КС-3, КС-4, КС-5	КС-1, КС-2, КС-3
высота между перекрытиями, м	не менее 3,3	не менее 3,3	не менее 2,7	не менее 2,7
высота от пола до потолка, м	не менее 2,7	не менее 2,7	не менее 2,7	не менее 2,7
тип планировки	открытая	открытая или коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная
Отделка	люкс (отделка высококачественными материалами), индивидуальные авторские проекты	хорошая (отделка качественными материалами)	хорошая (отделка качественными материалами)	хорошая (отделка качественными материалами)
системы вентиляции и кондиционирования воздуха	- система центрального кондиционирования с четырехтрубными фэнкойлами (доля обслуживаемых площадей не менее 70% от общей площади); - система приточно-вытяжной вентиляции - система дымоудаления	- возможно наличие оконных кондиционеров; - система приточно-вытяжной вентиляция (доля обслуживаемых площадей не менее 90% от общей площади	- возможно наличие оконных кондиционеров; - система приточно-вытяжной вентиляция (доля обслуживаемых площадей не менее 90% от общей площади	- возможно наличие оконных кондиционеров; - система приточно-вытяжной вентиляция (доля обслуживаемых площадей не менее 90% от общей площади

система отопления	- система отопления с регуляторами на батареях отопления; - тепловые завесы на входных группах в здание	- система отопления с регуляторами на батареях отопления; - тепловые завесы на входных группах в здание	- система отопления с регуляторами на батареях отопления; - тепловые завесы на входных группах в здание	- система отопления без регуляторов на батареях отопления
лифты (для зданий выше 3-х этажей)	- современные высокоскоростные лифты зарубежных производителей	- лифты отечественных производителей	- лифты отечественных производителей	- лифты отечественных производителей
наличие оптико-волоконного кабеля	да	да	да	не обязательно
наличие цифровой телекоммуникационной связи	да	да	да	не обязательно
Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются
Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест	Недостаточное количество машиномест	Недостаточное количество машиномест

Офисы класса «А» не представлены в данной таблице, т.к. отсутствуют на рынке города Архангельска и всей Архангельской области, однако ниже мы отметим, что они из себя представляют:

Самые высококачественные здания и помещения, которые претендуют на класс «А», должны являться оптимальным решением для ведения бизнеса. Эти офисы расположены преимущественно в центральных районах города, в относительно новых офисных комплексах с грамотными планировочными решениями, обладают высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В основной своей массе это здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение Арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублированием основных систем жизнеобеспечения. Чаще всего такие здания содержат охраняемую либо, что ценится выше, подземную парковку. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Внутренняя отделка выполнена по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), а архитектурное решение должно быть от известного и уважаемого авторитета в этой области.

Отдельный и довольно спорный момент - критерий расположения. Проблема заключается даже не в том, что считать «центром» и «близкими к центру» территориями и даже не в том, что через несколько лет просто-напросто не останется пригодных под застройку площадей в центральном районе. Поэтому многие управляющие и девелоперские компании исключают из критериев требование к центральному расположению здания класса «А», оставляя только требование к транспортной доступности.

Как уже отмечалось выше, офисы класса «А» отсутствуют на рынке недвижимости города Архангельска, однако стоит отметить, что на сегодняшний день осуществляется строительство новых крупных бизнес-центров, таких как Ломоносов - Плаза (расположен на пересечении ул. Свобода и пр. Ломоносова; застройщик Титан-Девелопмент), Бизнес-центр на ул. Поморской (застройщик «Евродомстрой»).

Застройщики данных бизнес-центров позиционируют их как офисы класса «А», однако, если придерживаться абсолютно всех западных критериев, фактически это будут офисы класса «В».

Следует отметить, что в Архангельске построено только 2 офиса класса В:

– Бизнес-центр, расположенный по адресу: ул. Карла-Маркса, 15;
– БЦ «Айсберг», расположенный по адресу: наб. Северной Двины, д. 30;

К помещениям класса С относятся офисы, расположенные в новых или хорошо развитых старых зданиях. К этим зданиям можно отнести объекты, расположенные по адресам: Урицкого, 1 (Деловой центр «Чайка»); Поморская, 7 (бизнес-центр); Ломоносова, 190/1.

К помещениям класса D относятся офисы, расположенные в старых административно-офисных зданиях: Ф. Абрамова, 7; Советская, 44; Никольский, 15. Фактически классы С и D находятся в одной ценовой категории и могут быть объединены.

Класс Е представляет собой нежилые помещения на первых и цокольных этажах жилых домов: Набережная Северной Двины, 93; Логинова, 7; Смольный буян, 18/1.

Отдельно сама по себе данная классификация не оказывает влияния на стоимость объектов недвижимости, она только характеризует современность постройки. При поиске сопоставимых объектов-аналогов в первую очередь необходимо учитывать разницу (ее отсутствие) в возрасте объекта оценки и его аналогов, так как остальные критерии характеризующие класс могут присутствовать дополнительно даже в старом объекте недвижимости, в то время как современные нормы и стандарты строительства – нет.

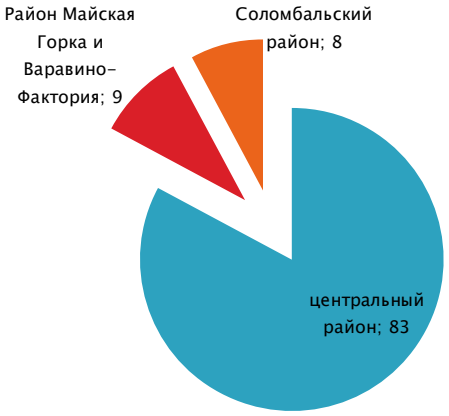
Теперь обратимся к диаграмме с соотношением офисов по классам.

Как видно офисы класса «С» представляют наибольшее количество - 39 % от общего числа. Это 47% от объема всех офисных площадей в г. Архангельске. Центры класса «В» занимают всего лишь 8%, и это составляет 16% от объема площадей всех офисов. Класс «D», который на сегодня является одним из наиболее востребованным, составляет 35% от общего числа. Класс «Е» занимает 18% от общего числа и при этом площади класса «Е» расположены лишь на 6% от общего числа квадратных метрах.

Количественно офисов класса «Е» больше, чем предоставляемая ими доля площадей. Это объясняется их меньшими объемами и свойствами, присущими классу. Представители класса «В» наоборот предлагают больший объем площадей за счет их первоначальной концепции и позиционирования как современных объектов недвижимости для бизнеса.

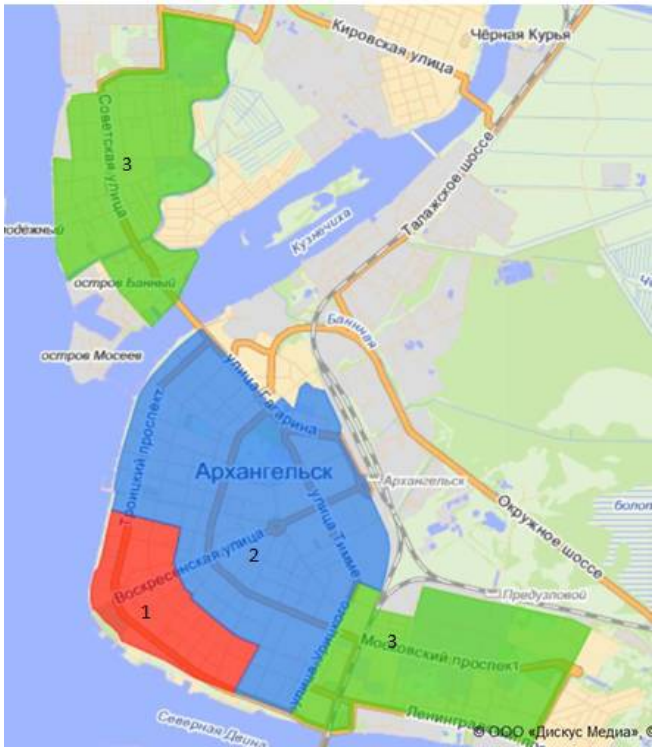
На сегодняшний день ситуация меняется в направлении роста числа качественных площадей за счет того, что изменились стандарты классности и реконструируемые объекты стали соответствовать новым стандартам класса «В», либо по параметрам стали соответствовать только классу «С», в связи с устареванием формата и состояния объектов.

Для анализа структуры офисных площадей Архангельска важно так же учесть показатель распределения бизнес-центров в разных районах города, который представлен на следующей диаграмме.



Как видно из процентного соотношения, наибольшее количество офисных зданий расположено в центральном районе города, I и II ценовые зоны, Октябрьский и Ломоносовский районы (83%), в районе Майская Горка и Варавино-Фактория их меньше, III ценовая зона (9%), а в Соломбальском и Северном районах, также III ценовая зона (8%).

Ценовые зоны определяются следующим образом:



- 1 зона (высокая) – деловая часть центра Архангельска (ограничивается улицами: Попова, Р.Люксембург, наб. Сев. Двины, пр. Новгородский);
- 2 зона (выше среднего) – центральная часть Архангельска за исключением 1 зоны (ограничивается улицами: Гагарина, Урицкого, наб. Сев.Двины, пр. Дзержинского);
- 3 зона (средняя) – районы, находящиеся в непосредственной близости от центральной зоны (округ Майская горка до улицы Галушина, Соломбальский округ);
- 4 зона (низкая)– удаленные районы г. Архангельска.

В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений цен предложений 1 м^2 площадей офисной недвижимости (без крайних значений) в зависимости от класса и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	**B, C, D, E**
1 ценовая зона (высокая)	50 000 – 100 000
2 ценовая зона (выше среднего)	40 000 – 70 000
3 ценовая зона (средняя)	30 000 - 70 000
4 ценовая зона (низкая)	20 000 – 35 000

Торговая недвижимость

Потребительский рынок г. Архангельска активно развивается и имеет устойчивый положительный характер, благодаря росту доходов населения, что способствует росту числа объектов торговой отрасли. В настоящее время насчитывается 766,2 тыс.кв.м. торговых площадей, включающих 8300 предприятий розничной торговли и 980 объектов мелкорозничной сети. За 2011 г. их прирост составил 64,0 тыс.кв.м. В течение 2011 - 2012 г. в Архангельске было открыто несколько торговых объектов (ТЦ «Галерея», «KERAMA MARAZZI», ТЦ «Пирамида»). В 2014-2015 годах сданы еще 5 крупных ТРЦ с многотысячными площадями (около 60000 кв. м): ТРЦ «Титан-Арена», ТРЦ «Макси», ТРЦ «Европарк» и другие.

В целом можно говорить о том, что рынок торговой недвижимости находится на стадии перенасыщения. Согласно данным, предоставленным Правительством Архангельской области, норматив минимальной обеспеченности населения торговыми площадями на 1000 человек установлен на отметке 471 кв.м., в том числе для продовольственных товаров 144 кв.м., непродовольственных товаров 327 кв.м.

По оперативным данным, полученным от муниципальных образований Архангельской области, фактическая обеспеченность населения площадью торговых объектов в расчете на 1000 человек в целом по области на 01 января 2012 года составила 645 кв.м. (136,9%), что выше установленного норматива по Российской Федерации (123,8%). Однако, текущие тенденции, выражающиеся в инвестировании в особо крупные ТРК и

ТРЦ, как в Архангельске, так и в области (например, в г. Мирный) отражают важность перераспределения и увеличения числа качественных торговых площадей.

(по материалам www.dvinaland.ru)

Классификация торговой недвижимости, в отличие от офисной, с точки зрения операций на рынке недвижимости проработана недостаточно. Рассмотрим различные подходы, применяемые при организации торговли и проектировании торговых объектов.

По типу здания и особенностям его объемно-планировочного решения:

- Встроено-пристроенные помещения
- Отдельно стоящие здания
- Торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий)

По видам и особенностям устройства:

- Магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения)
- Магазин (стационарное здание или его часть, имеющие земельный участок)
- Павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров)
- Киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение)
- Палатка (нестационарное, разборное сооружение)
- По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади:
- Универмаг
- Универсам
- Гастроном

С учетом товарной специализации:

- Смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами)
- Универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров - универсам, универмаг и т.д.)
- Комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса)
- Специализированные (реализующие товары одной товарной группы)
- Узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы — например, одной фирменной марки)

По размерам и направленности:

- Гипермаркеты/супермаркеты
- Большие продовольственные и непродовольственные магазины
- Средние продовольственные и непродовольственные магазины
- Небольшие продовольственные и непродовольственные магазины

(по материалам www.business-realty.com.ua)

Ценообразование на рынке объектов торговой недвижимости обусловлено влиянием множества факторов, основными среди которых выступают:

- местоположение, в том числе проходимость и расположение на пересечении транспортных потоков;
- сложившееся место покупок;
- этажность — самые дорогие площади располагаются на первом этаже;
- размер арендуемой площади – самыми популярными являются мелконарезные площади;
- представленная товарная группа.

Торговые площади сдаются по ценам, формируемым на основе популярности места среди потенциальных покупателей, поэтому наибольшим спросом пользуются помещения в центре, рядом с остановками транспорта и вблизи транспортных и общественных потоков: ТЦ «Атриум», ТЦ «Гранд Плаза», ТЦ «Сити Центр» и др.

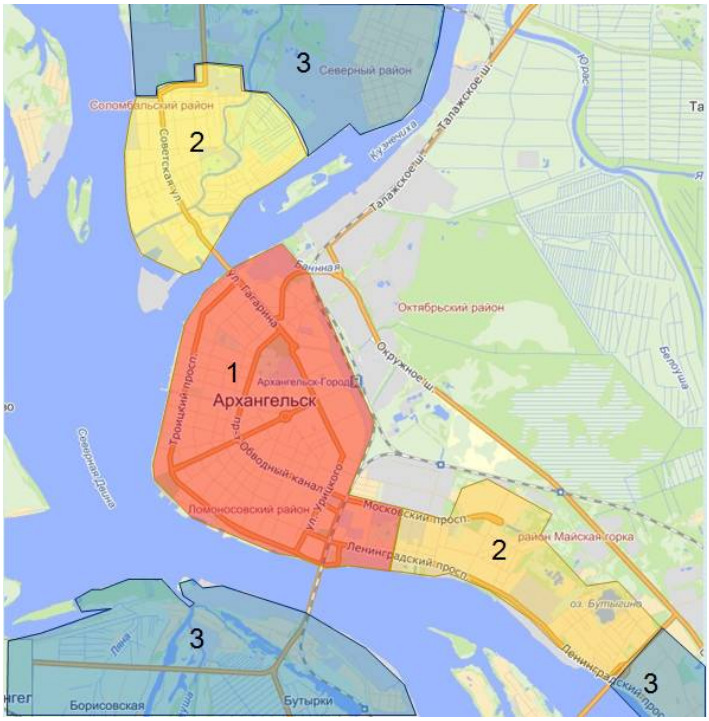
Можно выделить 3 основные условные ценовые зоны:

1 зона (высокая, выше среднего) – Центральная часть города: Ломоносовский (до ул. Смольного Буяна) и Октябрьский округ;

2 зона (средняя) – Майская Горка, Соломбальский округ, оставшаяся часть Ломоносовского округа;

3 зона (низкая) – Сульфат, Варавино-Фактория, оставшиеся районы города.

Цены на рынке недвижимости уменьшаются от 1 к 3 зоне в несколько раз.



В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений цен предложений 1 м^2 площадей торговой недвижимости (без крайних значений) в зависимости от типа торговой площади и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	Встроено-пристроенные помещения	Отдельно стоящие здания
1 ценовая зона (высокая; выше среднего)	40 000 – 120 000	35 000 - 120 000
2 ценовая зона (средняя)	30 000 - 80 000	30 000 – 70 000
3 ценовая зона (низкая)	10 000 – 30 000	4 000 – 30 000

Производственно-складская недвижимость

Складская недвижимость

Склады, складские помещения и складские комплексы - один из наиболее молодых сегментов рынка коммерческой недвижимости. Однако в связи с развитием бизнеса складская недвижимость становится все актуальнее. Аренда или покупка склада становится сейчас важной задачей для многих компаний, организаций и предпринимателей.

Склад – помещение, комплекс помещений, предназначенный для хранения материальных ценностей. В логистике склад выполняет функцию аккумулирования резервов материальных ресурсов, необходимых для демпфирования колебаний объёмов поставок и спроса, а также синхронизации скоростей потоков товаров в системах продвижения от изготовителей к потребителям или потоков материалов в технологических производственных системах.

Производственная недвижимость

Производственные помещения и производственная недвижимость – довольно специфический сегмент рынка недвижимости. Долгое время из-за стагнации производства в нашей стране он оставался невостребованным. Однако с недавнего времени производственные площади восстанавливают свою значимость. Наиболее актуальными в этом сегменте становятся технопарки, а также тема реконструкции предприятий и промзон.

(по материалам commercial.b-obmen.ru)

К производственно-складской недвижимости относятся, как правило, такие объекты недвижимости, как: склады, цеха, производственные здания, гаражи, автосалоны и пр.

В настоящее время в Архангельской области действует около 80 градостроительных предприятий, наиболее крупными среди которых являются: ОАО «Архангельский ЦБК», ООО «Полярное Сияние», ООО

УК «Соломбалес», ООО «Звездочка», ОАО «Севералмаз», ОАО «Соломбальский машиностроительный завод» и др., активно влияющие на ситуацию в регионе, в том числе и на время экспозиции объекта оценки на рынке.

Стоит отметить, что сегмент складской и производственной недвижимости в Архангельске развит значительно хуже, чем сегменты офисной и торговой недвижимости в связи с упадком производств 2007-2009гг. Поэтому предложение о продаже и сдаче в аренду таких объектов не велико. Снижению размера вакантных площадей также способствует спад объема ввода новых объектов. На территории Архангельска и в ближайших к городу районах не ведется строительства новых производственно-складских комплексов, предложение в основном базируется на вторичном рынке, за счет осуществления ремонта и реконструкции. Первичный рынок практически не развит.

Наряду с небольшим количеством новых складов, начиная с 2010 г. наиболее востребованным форматом работы по новому проекту стал built-to-suit (строительство объекта под конкретного клиента, с учетом его требований и особенностей), основываясь в Архангельске скорее не на строительстве новых складов, а на капитальном ремонте или реконструкции старых комплексов под требования конкретного арендатора.

Современных складских комплексов в регионе нет, также как и мало технически оснащенных складов. Основу рынка, по статистическим данным составляют старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п. Однако если еще 50 лет назад, построенные складские комплексы отвечали всем требованиям, предъявляемым к подобным помещениям, то на сегодняшний день все они требуют если не серьезной реконструкции, то, хотя бы, косметического ремонта.

Говоря о спросе на данном сегменте, следует отметить, что в Архангельске и области открывают новые магазины федеральные торговые сети, которым, как правило, необходимы и соответствующие складские комплексы, поэтому все чаще возникает необходимость в складах высокого класса.

Таким образом, на рынке явно прослеживается дефицит складских помещений. В связи с наличием активного спроса, значительно превышающего предложение, существующее на рынке, говорить о снижении и выравнивании цен на данном сегменте рынка не приходится.

Наиболее востребованы помещения площадью 100-500кв. м небольшими компаниями по торговой деятельности, которых интересует наличие офисных помещений и отопление; площадью 500-1000 кв. м, приобретаемые для производства, с учетом высоты потолка, наличия подъездных путей и т.д.

В общем случае ценообразующими факторами на данном сегменте рынка выступают: комплексность объекта (в комплексе или отдельно стоящие), материал стен и техническое состояние, наличие подъездных путей и коммуникаций.

Основным же ценообразующим фактором выступает местоположение. Основываясь на проведенном анализе, город и прилегающие к нему территории условно можно разделить на 3 ценовые зоны:

1 зона (высокая, выше среднего) – ул.П.Усова – ул. Смольный Буян, Окружное шоссе;

2 зона (средняя)– ул. Дачная, от Фактории до 2ого л/з;

3 зона (низкая)– окраины города: Талажское шоссе, Жаровиха, Цигломень, Вологодская и Северодвинская дороги и т.д.

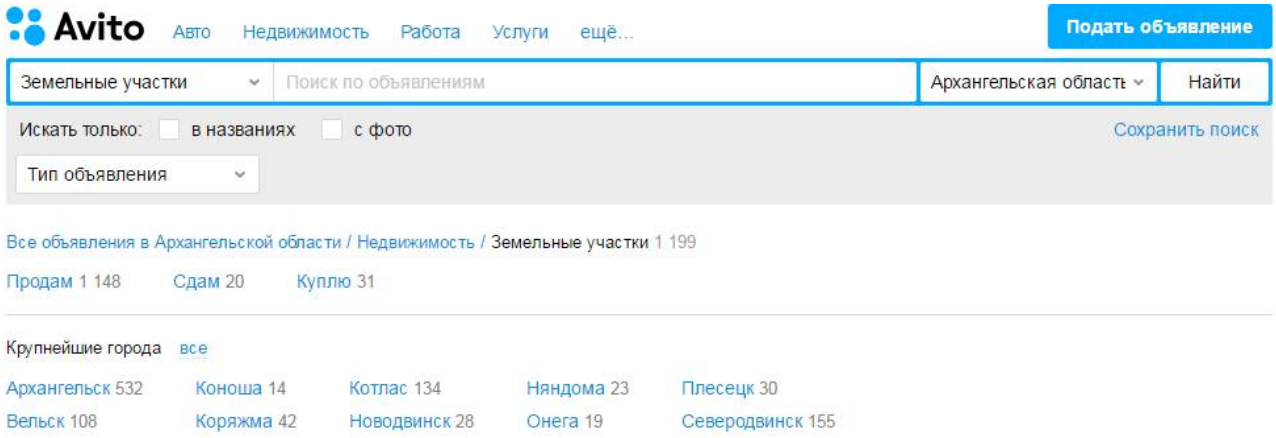
Цены на рынке увеличиваются от 3 к 1 зоне.

В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений цен предложений 1 м^2 площадей производственно-складской недвижимости (без крайних значений) в зависимости от типа производственно-складской площади и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	**Капитальные отапливаемые здания**	**Капитальные не отапливаемые здания**	**Некапитальные отапливаемые здания**	**Некапитальные не отапливаемые здания**
1 ценовая зона (высокая; выше среднего)	14 000 – 35 000	7 000 – 20 000	-	-
2 ценовая зона (средняя)	11 000 – 18 000	11 000 – 15 000	-	-
3 ценовая зона (низкая)	7 000 – 13 000	7 000 – 11 000	5 000 – 8 000	5 000 – 7 000

Информация о спросе, предложении и ликвидности

Информация в количественном выражении о спросе и предложении на данном сегменте рынка может быть проиллюстрирована количеством объявлений на одном из популярных в регионе сайтов (http://avito.ru):



На рынке предоставляются услуги специализированных аналитических групп по маркетинговому исследованию спроса и предложения на различных сегментах рынка. Данные экспертно-аналитические группы имеют высококвалифицированных специалистов, а также наличие специальных сертификатов, материальной базы, получение и поддержание которых требует значительных затрат. Таким образом, данный вид работы, выполняемый аналитиками, не может быть физически производен оценщиком самостоятельно. В связи с вышесказанным, оценщик не располагает в полном объеме данной специализированной информацией и не может отразить ее в отчете.

К факторам, влияющим на спрос и предложение, можно отнести: общую экономическую ситуацию в регионе (ее улучшение или ухудшение), рост или падение доходов населения, изменение промышленного производства, рост или падение темпов строительства и т.п. Частично данные показатели в количественном выражении приведены в разделе «9.1». К другим внешним факторам, не относящимся непосредственно к объекту оценки, но влияющим на его стоимость можно отнести, например, политическую обстановку в регионе и в стране, охарактеризовать которую на текущий момент можно как «стабильная».

В течение последних месяцев рынок продаж административно-бытовых и торговых объектов в Архангельской области находился в стагнационном состоянии, спрос не превышал предложение. Данный вид недвижимости можно назвать среднеликвидным, срок экспозиции таких объектов на рынке исчисляется до полугода. Рынок продаж производственных (складских) объектов находился на низком уровне, так как предложения несколько превышали спрос. Данный вид недвижимости можно назвать низколиквидным, срок экспозиции для типичных объектов на рынке исчисляется до 1 года.

С учётом присутствия влияния кризисных факторов в банковском секторе и экономике в целом в 2016 году наблюдалась постепенное «охлаждение» на рынке нежилой недвижимости. В 2017 году тенденции 2017 года не опровергаются.

9.3.2 Обобщение данных рынка аренды объектов недвижимости

Офисная недвижимость

Специфика рынка коммерческой недвижимости города Архангельска такова, что стоимость аренды офиса класса Е может быть выше аренды офисов классов С и D, аналогично и ставки аренды для офисов классов С и D могут попадать в диапазон класса В.

Как уже отмечалось выше, на стоимость офисов влияют общеизвестные факторы: местоположение, материал стен, качество отделки и инженерного оборудования, транспортная доступность, наличие деловых и бытовых удобств, наличие парковки, престижность (имидж имеющихся арендаторов и т.п.). На стоимость аренды офисов, кроме выше перечисленных факторов, также влияют: условия сдачи в аренду, качество эксплуатации и обслуживания.

На сегодня рынок купли-продажи офисных помещений в Архангельске уже достаточно развит. Несмотря на то, что многие «средние» предприятия либо арендуют помещения, либо приобретают объекты жилого фонда, с последующим переводом их в нежилые офисные помещения, доля готовых офисов в структуре предложения неизменно растет.

В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений стоимости аренды 1 м^2 площадей офисной недвижимости (без крайних значений) в зависимости от класса и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	Класс В	Класс С, Класс D	Класс Е

1 ценовая зона (высокая)	800 - 1200	500 - 800	500 - 800
2 ценовая зона (выше среднего)	-	300 - 600	300 - 600
3 ценовая зона (средняя)	-	300 - 500	200-500
4 ценовая зона (низкая)	-	-	200 - 400

Торговая недвижимость

На уровень арендных ставок в торговых центрах влияют такие факторы, как проходимость и сложившееся место покупок.

Например, ТЦ «Светлана» идеально отвечает этим двум критериям, поэтому там одни из самых высоких арендных ставок в городе. К тому же в «Светлане» преобладают «мелконарезанные» площади, которые стоят дороже крупных, то есть на цену влияет размер арендуемой площади.

Ставки арендной платы в центре и на окраине города различаются в несколько раз.

В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений стоимости аренды 1 м^2 площадей торговой недвижимости (без крайних значений) в зависимости от типа торговой площади и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	Диапазоны стоимости аренды, руб. / кв. м
1 ценовая зона (высокая; выше среднего)	800 - 5000
2 ценовая зона (средняя)	300 - 800
3 ценовая зона (низкая)	350- 600

Производственно-складская недвижимость

Предложений по сдаче в аренду производственно-складских помещений намного меньше, чем предложений по сдаче в аренду торговых и офисных помещений.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости показал, что в большинстве случаев эксплуатационные издержки несет сам арендатор, оплачивая в т.ч. коммунальные расходы.

Складские помещения на рынке недвижимости имеют срок экспозиции в среднем 4-9 месяцев.

В таблице, приведенной ниже, показаны диапазоны средних значений стоимости аренды 1 м^2 площадей производственно-складской недвижимости (без крайних значений) в зависимости от типа производственно-складской площади и месторасположения (анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже, размещенных на сайтах: 29.ru, www.rk-region.ru).

Ценовые зоны	Диапазоны стоимости аренды, руб. / кв. м
1 ценовая зона (высокая; выше среднего)	140 - 400
2 ценовая зона (средняя)	90 - 300
3 ценовая зона (низкая)	90 - 200

Участники рынка аренды со стороны предложения – арендодатели периодически сталкиваются с необходимостью поиска новых арендаторов. По данным НП «Гильдия риэлторов Архангельской области» обычные сроки поиска новых арендаторов составляют: 2-4 недели – для объектов торгового и офисного назначения, и 3-7 недель – для объектов производственно-складского назначения в зависимости от ликвидности (востребованности) объекта.

9.3.3 Рынок специализированных объектов

Часть оцениваемых объектов являются объектами специализированного назначения (объекты с фиксированным использованием или объекты, не имеющие рынка – железнодорожный тупик и проходная). Рынок таких объектов в регионе практически отсутствует или не сформирован. Как правило, объекты инфраструктуры в составе имущественного комплекса используются собственником по прямому назначению. Предложения по продаже и аренде подобных объектов практически отсутствуют в открытых источниках или носят единичный характер, что не позволяет отследить динамику и уровень цен в этом сегменте рынка.

9.3.4 Рынок продаж прав на земельные участки

На сегодняшний день в Архангельской области существует два вида продаж/предложений прав на земельные участки. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также муниципальные образования и

субъект федерации предоставляют (или продают через аукцион) права аренды на земельные участки коммерческим организациям или физическим лицам.

Во втором случае к продаже предлагаются права на земельные участки, находящиеся в частной собственности, под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, жилые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории. Данный вид недвижимости можно назвать среднеликвидным, срок экспозиции объектов на рынке исчисляется до 1 года.

Для наглядности в отчете приведены некоторые, имеющиеся у оценщика, данные о предложениях прав на земельные участки (за последние 12 месяцев):

Объект	Месторасположение	Описание	Площадь, м2	Цена за объект		Дополнительные сведения	Источник информации
Земельный участок	Архангельская обл., г. Приморский р-н, п.Талаги (Талажское шоссе)	под строительство	3 168	1 500 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Дом29 ", т. 47-62-35 на 27.05.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Силикатчиков (Ориентир: КИЗ "Силикат")	под строительство	2 500	1 190 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Квадратные метры ", т. 62-94-49 на 27.05.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4-й проезд	под строительство	4 872	3 200 000	Р.	В собственности	www.avito.ru: АН "Северная Двина ", т. 8906-282-28-28 на 06.06.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, Талажское шоссе	под строительство	4 850	4 250 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: частное объявление, т. 8-952-301-24-04 на 06.06.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, Талажское шоссе	под строительство	2 000	1 450 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: частное объявление, т. 8-952-301-24-04 на 06.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Приморский р-н, д. Боры	под строительство	1 000	250 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Квадратные метры", т. 8-921-670-87-91 на 20.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Приморский р-н, д. Хорьково	под строительство	1 000	300 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: частное объявление, т. 8-960-005-35-85 на 20.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Ленский р-н, с.Яренск, ул. Октябрьская	под строительство	1 260	200 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: частное объявление, т. 8-981-563-41-58 на 20.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Котласский р-н, г. Котлас, Промышленный тупик проезд, 12	под строительство	4 100	1 000 000	Р.	В собственности	www.avito.ru: частное объявление, т. 8-911-562-62-02 на 28.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Котласский р-н, г. Котлас, ул. Новая Ветка д. 3	под строительство	3 300	1 000 000	Р.	В собственности	www.avito.ru: частное объявление, т. 8-921-295-66-44 на 28.06.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Котласский р-н, г. Котлас, ул. Кузнецова, 20А	под строительство	3 612	1 387 9780	Р.	В собственности	www.avito.ru: АО «РТ-Стройтех», т. 8-495-909-00-00 на 28.06.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Смольный Буян / пр. Дзержинского	под строительство	2 200,0	6 000 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Добрый Дом", т. 8 (8182) 64-10-55 на 18.08.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Адмирала Кузнецова	под строительство	2 785,0	6 400 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Город на Двине", т. 8 (962) 660-65-65 на 18.08.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Маяковского	под строительство	525,0	1 800 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "СКК", т. 8 962 662 -98-80 на 18.08.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Приморский р-н, д. Левковка	под строительство	1 500	900 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Квадратные метры ", т. 62-98-89 на 21.09.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Приморский р-н, д. Черная Курья	под строительство	630	590 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Северный Дом ", т.44-11-33 на 21.09.2016 г.
Земельный участок	Архангельская обл., Приморский р-н, д. Перхачево	под строительство	2 000	1 250 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Мир квартир", т. 8-963-200-5490 на 21.09.2016 г.

Земельный участок	г. Архангельск, пересечение ул. Комсомольская и пр. Ломоносова	под строительство	337	3 200 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "АГЦН", т. +7 921 086 73 23 на 22.12.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Володарского	под строительство	850	6 000 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Добрый дом", т. +7 902 286 14 12 на 22.12.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Розы Люксембург	под строительство	1 200	12 000 000	Р.	В собственности	dom.29.ru: АН "Северная двина", т. +7 8182 65 25 25 на 20.12.2016 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Смольный Буян / пр. Дзержинского	под строительство	2 200	6 000 000	Р.	В собственности	arhangelsk.n1.ru/: АН "Добрый Дом", т. 8 (8182) 64-10-55 на 01.02.2017 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Адмирала Кузнецова	под строительство	2 785	6 200 000	Р.	В собственности	old.dom.29.ru: АН "Партнёр Недвижимость", т. 8 902 507-35-60 на 01.02.2017 г.
Земельный участок	г. Архангельск, ул. Ярославская, дом 67	под строительство	1 955	3 000 000	Р.	В аренде	arhangelsk.n1.ru: Частный риелтор, т. +7 911 559-54-56 на 01.02.2017 г.

На протяжении нескольких месяцев предшествующих дате оценки, на рынке земельных участков г. Архангельск и Архангельской области наблюдается ситуация, характерная для активного рынка. За период 12-ти месяцев 2016 года количество одновременных предложений участков земли для целей продажи в г. Архангельск увеличилось незначительно. По сравнению с тем же периодом 2015 года увеличение числа предложений составило не более 10-20%. Это касается как предложений прав собственности, так и предложений прав аренды на землю. Однако цены предложений земельных участков (опубликованные), расположенных в центральных районах Архангельска подтянулись к докризисному уровню 2008-2009 гг. и локально превышали его. Если до момента начала влияния мирового финансового кризиса права собственности на земельный участок в центре Архангельска предлагались по цене 9000-11000 руб./кв.м и доходили до 14000 руб./кв.м, а в 2009-2012 гг. средние цены не превышали 9000-10000 руб./кв.м., то уже в середине 2014 году встречались предложения до 13000-15000 руб./кв.м (с учетом преимуществ каждого конкретного участка). Таким образом, начиная со второй половины 2012 г. и по текущий момент на рынке стали появляться цены предложения, доходящие до 20 000 руб./кв. м для земельных участков, расположенных в центральных районах города.

Цены прав аренды земельных участков за те же периоды претерпели аналогичные изменения: к концу кризисного 2008 года падение цен составило 15-20%. В середине 2008 г. стоимость 1 кв. м земельного участка (право аренды) в центральных районах г. Архангельск составляла 5000-7000 руб./кв.м., и пройдя период восстановления, в 2014-2016 годах средняя цена предложения вернулась к уровню 5000-7000 руб./кв.м. Что касается периферийных округов г. Архангельск и его пригорода (с частью Приморского р-на), то в 2016 году цены предложений земельных участков не значительно изменились. Изменения произошли лишь в части торга при совершении сделки.

Большинство предложений земельных участков вокруг центральных районов Архангельска представляют собой предложения по продаже земельных участков под жилую индивидуальную застройку и их число за последние месяцы, предшествующие дате оценки, не сократилось. Таким образом, можно констатировать, что серьёзным колебаниям подвергаются лишь цены на объекты, расположенные в высоких ценовых зонах. Рынок земли на периферии сохранил и динамику обновления (невысокую по сравнению с центром), и приемлемый уровень цен.

Рынок земли остальных районов Архангельской области в своём развитии неотступно следует за областным центром. Изменения в динамике и уровне цен происходят пропорционально изменениям, происходящим в Архангельске и других крупных городах области. Разница лишь во времени изменений – в районах области они происходят с задержкой в несколько месяцев в сравнении с тенденциями в центре региона.

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

На стоимость недвижимости влияет множество общих факторов. В оценочной практике принято выделять несколько основных ценообразующих факторов, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок).
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.)
- Время продажи (дата предложения).

- Местоположение (учитывая привлекательность локального местоположения, транспортную доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
- Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, площадь, состав площадей для многофункциональных объектов и т.д.).
- Технические характеристики (состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.).

Конкретный перечень ценообразующих факторов в каждом случае связан с типом оцениваемой недвижимости. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, обычно в процессе исследования рынка, исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены объекта (сделки с ним). Диапазоны значений факторов приведены в разделах: «11.2 Сравнительный подход», «11.3 Доходный подход».

Далее в расчётах отбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов) ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.

9.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

В результате анализа рыночной ситуации на дату оценки можно сделать вывод о развитости сегментов рынка недвижимости, к которым относятся объекты оценки (производственно-складская недвижимость). Количество предложений по продаже подобных объектов постоянно, и не имеет значительных колебаний, могущих значительно повлиять на соотношение спроса и предложения на момент написания анализа.

Для специализированной недвижимости сегмент рынка развит недостаточно, количество предложений по продаже подобных объектов незначительно, и носит эпизодический характер, не способный значительно повлиять на соотношение спроса и предложения на момент написания анализа.

РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

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

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

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

10.1 Анализ использования земельного участка

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам.

В соответствии с анализом НЭИ снос имеющихся сооружений должен увеличивать стоимость земельного участка, в нашем случае снос имеющихся улучшений будет экономически нецелесообразен и приведет к потере стоимости земельного участка как части объекта недвижимости. В связи со сложившимися условиями рынка в г. Архангельск и на всем рынке недвижимости Архангельской области стоимость недвижимости, в основном, образуют здания и сооружения (за исключением ветхих строений, расположенных в высоких ценовых зонах), а не земля, в отличие от мировой практики.

Кроме того, на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок (см. Приложения), использование рассматриваемого земельного участка ограничено: «для размещения промышленных объектов». Смена разрешенного использования земельного участка, в данном случае, нецелесообразна.

Соответственно, в настоящем отчете оценщик не определял лучшее и наиболее эффективное использования для участка как свободного.

10.2 Анализ использования объектов оценки

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов оценки в текущем состоянии базируется на четырех, приведенных выше, критериях. Анализ НЭИ объектов оценки представлен в виде текстового обоснования:

1. Здание административно-производственного корпуса, здание материально-технического склада, здание проходной

Законодательно разрешенное использование объектов: нежилое (коммерческое).

Физически осуществимое использование:

- Административно-офисное;
- Торговое;
- Производственное/складское.

Финансовая осуществимость: выбранные варианты использования финансово осуществимы.

Максимальная эффективность:

По мнению оценщика, использование оцениваемых объектов в качестве торговых или офисных сопряжено с рядом неудобств и препятствий. Во-первых – это расположение на территории промузла. Во-вторых - капитальность и первоначальное назначение. Для смены назначения эксплуатации объектов, например, под торговые или офисные площади требуется реконструкция, сумма затрат по которой может превысить рыночную стоимость объектов в текущем использовании, что ставит под сомнение экономическую целесообразность проводимой реконструкции. Оценщик не располагает информацией о возможных суммах затрат на переоснащение данных объектов оценки. Предположительные же расчёты затрат могут привести к искажённому результату рыночной стоимости, а это недопустимо, к тому же, очевидно, что при реконструкции под торговые или офисные площади необходимо затронуть почти все конструктивные элементы здания: стены, перегородки, перекрытия, полы, проемы, внутреннюю отделку, а также привести здание в соответствие требованиям, предъявляемым к общественным зданиям.

Учитывая, объемно-планировочное решение объектов оценки, первоначальное назначение, а так же невозможность использования зданий по иному назначению без дополнительных вложений на переоснащение помещений, максимальную экономическую эффективность рассматриваемых объектов будет давать их текущее использование – в качестве производственно-складских помещений.

Наиболее эффективное использование: текущее – производственно-складское.

2. Железнодорожный тупик

Оценщик не определял НЭИ данного объекта ввиду его единственно-возможного использования – железнодорожный тупик.

РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1 Описание процедуры оценки

11.1.1 Затратный подход

Стоимость прав на земельный участок

Затратный подход определения рыночной стоимости объекта основывается на принципе замещения. Он учитывает возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта.

При определении рыночной стоимости земельных участков элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения (доходный и сравнительный подходы): так как реальную стоимость имеет лишь земельный участок, а все, что на нем расположено, увеличивает его стоимость. Затратный подход для определения стоимости права земельного участка в «чистом виде» не применяется.

Вывод: на основании сказанного выше, оценщик не использовал затратный подход для определения стоимости прав на земельный участок.

Стоимость улучшений

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценить стоимость строений можно двумя способами: по стоимости восстановления и по стоимости замещения. Стоимость восстановления определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания или улучшения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Стоимость замещения

Ввиду того, что в ходе сбора исходной информации оценщику не удалось получить в полном объеме

чертежи архитектурно-строительной части объектов оценки (железнодорожный тупик и здание проходной), а также сметную документацию, определить восстановительную стоимость для этоих объектов в данном случае затруднительно. Поэтому для затратного подхода оценщиком определялась стоимость объеков методом замещения. Учитывая имеющуюся в распоряжении заказчика документацию, оценщик пришел к мнению, что наиболее объективно стоимость объектов оценки методом замещения может быть определена с использованием Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, утвержденных бывшим Госстроем СССР в 1970-72 годах. При этом следует иметь в виду, что эти Сборники содержат укрупненные показатели стоимости зданий на единичный измеритель (1 $м^3$, 1 $м^2$) строительного объема или площади в сметных ценах 1969 года.

Для определения стоимости объекта в текущих ценах необходимо выполнить пересчет цен 1969 года в цены 2016 года.

Коэффициенты (индексы) пересчета базисных цен СМР в текущие цены учитывают:

- изменение заработной платы работников строительства;
- изменение сметной стоимости эксплуатации строительных машин;
- изменение сметной стоимости строительных материалов;
- увеличение стоимости энергоресурсов;
- изменение массы накладных расходов;
- изменение прочих затрат.

В сентябре 2017 года такой индекс составляет: 8,203 / 0,04366 = 187,88 к базисным ценам 1969 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №98 [январь, 2017 г., КО-Инвест]. Прогноз.).

Оцениваемые объекты: здание административно-производственного корпуса, здание материально-технического склада представляют собой объекты недвижимости с площадями для организации складирования и производства. Наиболее точно затраты на их воспроизводство может отразить расчетно-сметная документация в текущих ценах. Расчеты же на основе укрупненных показателей (Сборники УПВС, 1969 г., Справочники КО-Инвест) могут внести значительную погрешность в рыночную стоимость, определяемую в рамках затратного подхода.

В ходе сбора исходной информации оценщику не удалось получить расчетно-сметную документацию, а также документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемых объектов.

Выводы: на основании сказанного выше, оценщик не использовал затратный подход при определении рыночной стоимости данных объектов оценки (в части улучшений земельного участка).

11.1.2 Сравнительный подход

Стоимость прав на земельный участок

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет

максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Методы оценки

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

С учетом характеристик объектов оценки и имеющейся у оценщика информации, для определения стоимости земельного участка был выбран ***метод корректировок.***

Метод корректировок

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для подбора объектов-аналогов оценщиком использовались открытые источники информации, часть из которых перечислена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (см. выше). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах оценивается как достаточный. В результате имеющаяся выборка отобранных объектов соответствует критериям подбора объектов-аналогов (см. далее).

Из всех обнаруженных в результате анализа рынка, в дальнейших расчетах оценщиком используются только те объекты-аналоги, которые наиболее близки объекту оценки (дают наименьшую суммарную корректировку) по элементам сравнения, приведенным далее в расчетах.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки/корректировки производятся по отношению к единице сравнения. Для метода корректировок за единицу сравнения оценщиком выбран – 1 квадратный метр, так как это единственная единица измерения масштаба объектов-аналогов, предлагаемых к продаже на рынке недвижимости и используемых оценщиком в данной работе.

Для данного объекта выделены следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в следующем порядке:

- совершенная сделка или предложение;
- права на недвижимость;
- состояние рынка (время сделки);
- местоположение;
- физические характеристики (площадь, наличие коммуникации и т.п.);
- компоненты, не связанные с объектом.

Первые три корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Такие элементы сравнения как: условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, экономические характеристики, характерны для уже состоявшихся сделок, и, как правило, не публикуются в объявлениях с ценами предложения объектов-аналогов, поэтому корректировки на указанные элементы

сравнения не производились. Корректировка на наличие движимого имущества не вводилась, т.к. в выбранных объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о наличии в цене объекта стоимости движимого имущества.

При выборе аналогов оценщик руководствовался такими наиболее важными с точки зрения влияния на стоимость физическими характеристиками объектов как: назначение и местоположение.

Стоимость земельного участка рассчитана на основе информации о ценах предложений на продажу земельных участков, находящихся в собственности и/или аренде и, являющихся аналогами оцениваемого.

Обоснование корректировок, примененных в таблице расчета:

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки
Совершенная сделка	Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016), стр. 54-55
Переданные права	Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016), стр. 145
Местоположение	Принята на основании удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков (УПКСЗ): соотношение между средними значениями УПКЗС 1 кв. метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов Архангельской области). Источник – Департамент муниципального имущества мэрии г. Архангельск (www.arhcity.ru).
Площадь объекта	Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости «Том 3. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016), стр. 180 Формула для расчета: $Y = 2{,}4327*(S\text{объекта или аналога})^{(-0{,}097)}$

Оценщик не вводил корректировку на разрешенное использование земельного участка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют основные общие схожие факторы, оказывающий влияние на их стоимость: местоположение, а также возможность быть застроенными.

Удельные веса для аналогов приняты по следующему принципу: т.к. все аналоги близки по техническим характеристикам и скорректированные цены 1 м^2 аналогов не значительно отличаются друг от друга, удельные веса приняты близкими по значению, наибольший вес – 40% назначен аналогу со средним значением, остальным аналогам назначены равные веса.

Стоимость улучшений

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно ФСО №7: «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости необходимо учитывать следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных

оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

С учетом характеристик объектов оценки и имеющейся у оценщика информации, для определения стоимости объекта в рамках сравнительного подхода был выбран ***метод корректировок***.

Метод корректировок

Для подбора объектов-аналогов оценщиком использовались открытые источники информации, часть из которых перечислена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (см. выше). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах оценивается как достаточный. В результате имеющаяся выборка отобранных объектов соответствует критериям подбора объектов-аналогов (см. далее).

Из всех обнаруженных в результате анализа рынка, в дальнейших расчетах оценщиком используются только те объекты-аналоги, которые наиболее близки объекту оценки (дают наименьшую суммарную корректировку) по элементам сравнения, приведенным далее в расчетах.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки/корректировки производятся по отношению к единице сравнения. Для метода корректировок за единицу сравнения оценщиком выбран – 1 квадратный метр, так как это единственная единица измерения масштаба объектов-аналогов, предлагаемых к продаже на рынке недвижимости и используемых оценщиком в данной работе.

Для данного объекта выделены следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в следующем порядке:

- совершенная сделка или предложение;
- права на недвижимость;
- состояние рынка (время сделки);
- местоположение;
- физические характеристики (площадь, тип здания, этаж, состояние объекта, наличие коммуникации и т.п.);
- компоненты, не связанные с объектом.

Первые три корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Такие элементы сравнения как: условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, экономические характеристики, характерны для уже состоявшихся сделок, и, как правило, не публикуются в объявлениях с ценами предложения объектов-аналогов, поэтому корректировки на указанные элементы сравнения не производились. Корректировка на наличие движимого имущества не вводилась, т.к. в выбранных объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о наличии в цене объекта стоимости движимого имущества.

При выборе аналогов оценщик руководствовался такими наиболее важными с точки зрения влияния на стоимость физическими характеристиками объектов как: местоположение, назначение, конструктивная схема и группа капитальности.

Уточняющие данные о физическом износе объектов-аналогов взяты из интервью с представителями агентств недвижимости, занимающихся продажей данных объектов.

В случае указания в объявлении цены продажи объекта-аналога не целиком за объект, а за 1 м^2, оценщик допускает возможность не вводить корректировку на площадь (если площадь объекта-аналога больше площади объекта-оценки) и, чтобы подчеркнуть это, принимает его площадь равной площади объекта оценки.

Обоснование корректировок, примененных в таблице расчета:

<table>
<tr><th>Корректировка по элементу сравнения</th><th>Обоснование корректировки</th></tr>
<tr><td>Дополнительные улучшения</td><td>В состав объекта-аналога №3 входит железнодорожный тупик.
По данным продавцов его стоимость составляет: 1 775 000 руб.</td></tr>
<tr><td>Совершенная сделка</td><td>Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости «Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты»» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016), стр. 159</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td>Соотношение между средними значениями удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКЗС): 1 кв. метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов Архангельской области).
Источник – Департамент муниципального имущества мэрии г. Архангельск (www.arhcity.ru).</td></tr>
<tr><td>Площадь объекта</td><td>Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты»» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016), стр. 158 по формуле:

Y =1,5531*(Sобъекта или аналога)^(-0,096)</td></tr>
<tr><td>Назначение помещений</td><td>Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том II. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., 2016 г.), стр. 158 с учетом долей площадей соответствующих частей объекта</td></tr>
<tr><td>Состояние объекта</td><td>Расчет произведен по формуле:
К = (100%- Ио)/(100%-Иа), где
Ио – износ объекта оценки;
Иа – износ аналога.
Величина физического износа объекта оценки и объектов аналогов принята по табличным значениям с учетом их состояния на дату оценки:
<table>
<tr><th>Состояние здания</th><th>Физический износ, %</th></tr>
<tr><td>Хорошее</td><td>0-10</td></tr>
<tr><td>Вполне удовлетворительное</td><td>11-20</td></tr>
<tr><td>Удовлетворительное</td><td>21-30</td></tr>
<tr><td>Не вполне удовлетворительное</td><td>31-40</td></tr>
<tr><td>Неудовлетворительное</td><td>41-60</td></tr>
<tr><td>Ветхое</td><td>61-75</td></tr>
<tr><td>Непригодное (аварийное)</td><td>75 и выше</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Внутренние инженерные системы</td><td>(Наличие/отсутствие центрального отопления)
Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том II. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., 2016 г.), стр. 186</td></tr>
</table>

В результате введения ряда корректировок на различие между объектом оценки и объектами-аналогами возрастает величина суммарной корректировки. Наибольший вклад в сумму вносит корректировка на назначение помещений и на наличие отопления. При наличии на дату оценки достаточного количества аналогичных объектов нежилой недвижимости (с сопоставимым местоположением, сопоставимыми масштабами площадей, возрастом, капитальностью и прочими физическими характеристиками) необходимость введения корректировок в той или иной степени отсутствует.

Удельные веса для аналогов приняты по следующему принципу: т.к. все аналоги близки по техническим характеристикам и скорректированные цены 1 $м^2$ аналогов не значительно отличаются друг от друга, удельные веса приняты близкими по значению, наибольший вес – 40% назначен аналогу со средним значением, остальным аналогам назначены равные веса.

Как отмечено ранее, один из оцениваемых объектов является сооружением с фиксированным использованием – объектом узкоспециализированного назначения (железнодорожный тупик), второй – здание проходной, рынок аналогов которой сформирован недостаточно, относится к объектам, не имеющим рынка. В ходе работы оценщику не удалось обнаружить достоверную информацию о ценах объектов подобных вышеуказанным (см. раздел «9. Анализ рынка»). Стоит отметить, что продажи объектов инфраструктуры отдельно от производственных комплексов практически отсутствуют. Такие данные не позволяют производить корректировки для определения стоимости объекта оценки.

Вывод: исходя из вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что применение сравнительного подхода для данного объекта недопустимо.

11.1.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя их того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.
3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.
4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: **методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков** или **методом капитализации по расчетным моделям**.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Исходя из характеристик объекта оценки, оценщик выбрал ***метод капитализации по расчетным моделям*** в рамках доходного подхода как наиболее корректный.

При этом ставки аренды для расчета ПВД приняты по данным участников НП «Гильдия риэлторов Архангельской области». Для оцениваемого объекта принята чистая аренда (коммунальные платежи и прочие возможные косвенные расходы могут быть возложены на арендатора) в размере: 150-231 руб./м^2 в месяц в зависимости капитальности, площади и состояния, сдаваемых в аренду помещений.

Величина операционных расходов, принятая в дальнейших расчетах единой общей величиной (в % от потенциального валового дохода), включает в себя: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение (Справочник оценщика недвижимости «Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 29 (расширенный интервал)).

Всё денежные показатели, используемые в расчетах в рамках доходного подхода включают НДС.

Метод капитализации по расчетным моделям

Оценка коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации, ниже перечислены основные из них:

- метод прямого сравнения продаж (экстракции);
- метод суммирования рисков и безрисковой ставки (метод кумулятивного построения);
- метод инвестиционных групп;
- метод Элвуда.

Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, однако, требует наличие достоверной и полной информации о сделках или предложениях по продаже и сдаче в аренду предпочтительно одних и тех же объектов-аналогов. В настоящее время в г. Архангельск и области такие предложения очень редки, достаточное их количество для расчетов с допустимой погрешностью отсутствует.

Метод кумулятивного построения предполагает расчет коэффициента капитализации суммированием условно безрисковой ставки по альтернативным вложениям капитала и премий за риск для данного вложения средств. Однако, применение данного метода логично при высоком уровне развития рынка недвижимости, когда с достаточной точностью можно определить размер премий по всем видам рисков в абсолютной величине.

Последние два метода учитывают ставки дохода на собственный и заемный капитал.

В настоящем отчете оценщик счел возможным применить методику определения коэффициента капитализации, опубликованную в журнале «Вопросы оценки» №2/97. Данная методика также основана на безрисковой ставке, и в условиях ограниченности данных позволяет на научной основе и с достаточной точностью рассчитывать значение коэффициента капитализации для различных объектов недвижимости.

Ниже представлена формула определения общего коэффициента капитализации (К) с учетом различных рисков:

$$K = i + i * r + SFF * R + SFF * \ln(1+i) * l,$$

где i – безрисковая ставка,
r – риск неполучения дохода,
R – риск невозврата основной суммы,
SFF – фактор фондовозмещения , $i/((1+i)^n-1)$,
n – планируемый срок владения, лет,
l – среднее время реализации собственности на рынке, лет.

Отсюда, принимая величину безрисковой ставки 6,21%, соответствующей ставке по рублевым депозитам сроком от 1 года (Сбербанк, депозит «Классический» на 23.09.2017 г.), r = R = 50% (общая сумма рисков составляет 100%, вероятности наступления неблагоприятных событий в виде неполучения запланированного дохода в текущем году или невозврата основной суммы принимаем одинаковыми), n = 8 годам (период владения, после которого предполагается продажа объекта, составляет примерно 7 лет для объектов с данной ликвидностью), l = 1 году (срок экспозиции для данных объектов), получим величину коэффициента капитализации:

Показатель	Результат
Величина безрисковой ставки i, %	6,21
Планируемый срок владения n, лет	8
Риск неполучения дохода, r	0,5
Риск невозврата основной суммы, R	0,5
Фактор фондовозмещения SFF	0,10028
Среднее время реализации l, лет	1
Коэффициент капитализации	**0,14933**

Как отмечено ранее, один из оцениваемых объектов является сооружением с фиксированным использованием – объектом узкоспециализированного назначения (железнодорожный тупик), второй – здание проходной, рынок аналогов которой сформирован недостаточно, относится к объектам, не имеющим рынка. Предложения по аренде подобных объектов практически отсутствуют в открытых источниках, что не позволяет отследить динамику и уровень цен в этом сегменте рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки»), и, соответственно, оценщику сложно определить размер потенциальной арендной платы за пользование объектом, и, как следствие, рассчитать операционный доход от функционирования данного объекта.

Вывод: на основании сказанного выше, оценщик решил отказаться от применения доходного подхода в для данного объекта.

11.1.4 Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является анализ и определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. Достоинства каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой производится оценка;
- способность учитывать специфические способности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Единая стоимостная оценка объекта складывается из анализа стоимостей, полученных различными методами. Наиболее объективно стоимость может быть определена только в условиях насыщенного рынка при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

Для выбора окончательного варианта значения стоимости объектов оценки применим метод математического взвешивания, в соответствии с которым каждому результату, полученному в рамках используемого подхода присваивается удельный вес в процентах, затем результат умножается на удельный вес, полученные значения складываются в рыночную стоимость.

Согласование результатом выполняется по формуле:

$С_{рын} = (С_з * УВ_з + С_с * УВ_с + С_д * УВ_д) / 100$, где

$С_{рын}$ – рыночная стоимость на дату оценки, руб.;
$С_з$ – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;
$УВ_з$ – удельный вес для затратного подхода, %;
$С_с$ – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;
$УВ_з$ – удельный вес для сравнительного подхода, %;
$С_с$ – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;
$УВ_з$ – удельный вес для доходного подхода, %.

Так как оценщик исключил из расчетов затратный подход, а оба использованных подхода к оценке (сравнительный и доходный) достаточно точно отражают стоимость коммерческой недвижимости, веса этих подходов распределились поровну – по 50%.

Для объектов, у которых оценщик исключил из расчетов два из трех возможных подходов к оценке (сравнительный и доходный), удельный вес затратного подхода принят –100%.

11.2 Расчет стоимости объектов оценки

1. Земельный участок общей площадью 14232 кв. м, расположены по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4

Сравнительный подход

Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Данные заказчика (см. Приложения)	https://arhangelsk.n1.ru/view/16710267/?open_card_land: АН "Вариант ", т. 8+7 952 255-10-60 на 23.09.2017 г.	https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35.3_sot._promnaznacheniya_685985376: частное объявление, т. 89632004505 на 23.09.2017 г.	https://www.avito.ru/severodvinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45.4_sot._promnaznacheniya_1155432654: АН "Муза", т. 89115511996на 23.09.2017 г.
Адрес объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4	г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4-й проезд	г. Архангельск, Талажское шоссе	Архангельская обл., Северодвинск, р-н Старый Город, проезд Заозерный
Совершенная сделка или предложение	Текущее	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Рыночные условия (время сделки)	-	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки
Физические характеристики (описание объекта)	Земельный участок, общая площадь 14232 м^2	Земельный участок, общая площадь 4872,0 м^2	Земельный участок, общая площадь 3533,0 м^2	Земельный участок, общая площадь 4540,0 м^2
Наличие коммуникаций	Подведены к участку	Подведены к участку	Подведены к участку	Подведены к участку
Дополнительные улучшения	Оцениваемые объекты	Нет	Нет	Нет
Компоненты, не связанные с недвижимостью	-	-	-	-
Прочая информация	Использование - для производственной базы геологической компании	Возможное использование - под строительство нежилых объектов	Возможное использование - под строительство нежилых объектов	Возможное использование - под строительство нежилых объектов

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения), руб.	-	2 000 000	1 500 000	1 100 000
Общая площадь, м^2	14 232,0	4 872,0	3 533,0	4 540,0
Цена за 1 м^2, руб.	-	410,5	424,6	242,3
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15,60	-15,60	-15,60
Скорректированная цена, руб.	-	346,5	358,3	204,5
Переданные имущественные права	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	1,18	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	350,5	361,9	206,5
Условия рынка (время продажи)	Текущее	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки

Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	350,5	361,9	206,5
Местоположение	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4	г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4-й проезд	г. Архангельск, Талажское шоссе	Архангельская обл., Северодвинск, р-н Старый Город, проезд Заозерный
Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м	525,67	525,67	525,67	346,25
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,52
Скорректированная цена, руб.	-	350,5	361,9	313,6
Площадь объекта	14 232,0	4 872,0	3 533,0	4 540,0
Базовая стоимость по формуле, единиц	0,96	1,07	1,10	1,07
Корректировка, доли ед.	-	0,90	0,87	0,90
Скорректированная цена, руб.	-	315,9	316,2	280,7
Наличие коммуникаций	Подведены к участку	Подведены к участку	Подведены к участку	Подведены к участку
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	**-**	***315,9***	***316,2***	***280,7***
Удельный вес, %	-	40	30	30
Вклад в стоимость, руб.	-	126,4	94,8	84,2
Стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		**305,4**		
Общая площадь объекта оценки, м^2		14 232,0		
Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.		**4 346 741**		

Согласование результатов

В результате стоимость объекта составит:

Подход	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	4 346 741	100	4 346 741
Сравнительный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
Рыночная стоимость объекта, руб.			**4 346 741**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

2. Здание административно-производственного корпуса общей площадью 4035,0 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, Четвертый проезд, д. 4, Кузнечихинский промузел

Сравнительный подход

Стоимость земельного участка под объектом оценки

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка, м^2	14 232,00
Стоимость земельного участка, руб. (расчет см. выше)	4 346 741
Площадь застройки объекта оценки, м^2	*2 929,50*
Стоимость земли под объектом оценки, руб.	***894 729***

Стоимость улучшений

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Данные заказчика (см. Приложения)	https://arhangelsk.n1.ru/view/16193493/?open_card_kn: АН "Регион-С", т. +7 911 554-55-22 на на 23.09.2017г.	https://arhangelsk.n1.ru/view/15308283/?open_card_kn: частное лицо, т. +7 960 008-78-78 на 23/09/2017 г.	https://arhangelsk.n1.ru/view/17489773/?open_card_kn: АН "Центр Коммерческой Недвижимости и Земельных участков", т. +7 911 559-54-56 на 23.09.2017 г.
Адрес объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4	г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 45, корп. 1	г. Архангельск, Талажское шоссе, 1	Первый (Кузнечихинский промузел) проезд, 7
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рыночные условия (время сделки)	-	Сопоставимое с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки
Местоположение	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4	г. Архангельск, Талажское шоссе, д. 45, корп. 1	г. Архангельск, Талажское шоссе, 1	Первый (Кузнечихинский промузел) проезд, 7
Физические характеристики (описание объекта)	Трехэтажное каркасное здание общей площадью 4035,0 кв.м	Двухэтажное кирпично-панельное здание общей площадью 1800,0 м^2	Двухэтажное кирпичное здание общей площадью 1200,0 м^2	Двухэтажное панельное здание общей площадью 5500,0 м^2
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дополнительные улучшения	-	-	-	Железнодорожный тупик
Компоненты, не связанные с недвижимостью	-	-	-	-
Прочая информация	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения), руб.	-	32 000 000	12 000 000	55 000 000
Дополнительные улучшения, руб.	Нет	0	0	1 775 000
Скорректированная цена продажи (предложения), руб.	-	32 000 000	12 000 000	53 225 000
Общая площадь, м^2	4 035,0	1 800,0	1 200,0	5 500,0
Цена за 1 м^2, руб.	-	17 777,8	10 000,0	9 677,3
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб.	-	15 644,4	8 800,0	8 516,0

Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	15 644,4	8 800,0	8 516,0
Условия рынка (время продажи)	Текущее	Сопоставимое с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	15 644,4	8 800,0	8 516,0
Местоположение	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4	Сопоставимое	Сопоставимое	Сопоставимое
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	15 644,4	8 800,0	8 516,0
Площадь объекта	4 035,0	1 800,0	1 200,0	5 500,0
Базовая стоимость по формуле, доли ед.	0,70	0,76	0,79	0,68
Корректировка, %	-	0,93	0,89	1,03
Скорректированная цена, руб.	-	14 477,9	7 832,9	8 773,0
Тип здания	Каркасное (железобетонное)	Железобетонное с кирпичными вставками	Кирпичное	Железобетонное
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	14 477,9	7 832,9	8 773,0
Назначение помещений	Офисная часть / производственная часть: 40% / 60%	Офисная часть / производственная часть: 20% / 80%	Офисная часть / производственная часть: 20% / 80%	Офисная часть / производственная часть: 10% / 90%
Корректировка, доли ед.	-	1,10	1,10	1,15
Скорректированная цена, руб.	-	15 889,1	8 596,4	10 121,4
Этаж	1,2,3(3)	подвал, 1,2(2)	1,2(2)	1,2(2)
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	15 889,1	8 596,4	10 121,4
Уровень отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, руб./м2	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	15 889,1	8 596,4	10 121,4
Состояние объекта	Удовлетворительное (износ 35%)	Удовлетворительное (износ 15%)	Удовлетворительное (износ 35%)	Удовлетворительное (износ 35%)
Корректировка, доли ед.	-	0,76	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	12 150,5	8 596,4	10 121,4
Внутренние инженерные системы (наличие отопления)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00

Скорректированная цена, руб.	**-**	***12 150,5***	***8 596,4***	***10 121,4***
Удельный вес, %	-	30	30	40
Вклад в стоимость, руб.	-	3 645,1	2 578,9	4 048,6
Стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		**10 272,6**		
Общая площадь объекта оценки, м^2		4 035,00		
Стоимость объекта на дату оценки, руб.		**41 450 120**		
Стоимость земельного участка, руб.		894 729		
Стоимость объекта на дату оценки (без учета земельного участка), руб.		***40 555 391***		

Доходный подход

Чистый операционный доход

Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Производственно-складские площади		
Полезная площадь, м^2	Технический паспорт	2 451,0
Арендная ставка в месяц, руб./ м^2	Анализ рыночных данных	150
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	2451,0 * 150 * 12 =	4 411 800
Административно-бытовые помещения		
Полезная площадь, м^2	Технический паспорт	1 584,0
Арендная ставка в месяц, руб./ м^2	Анализ рыночных данных	231
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	1584,0 * 231 * 12 =	4 390 848
Итого потенциальный валовой годовой доход, руб.	4411800 + 4390848 =	*8 802 648*
Потери от недосбора арендной платы, %.	Справочник оценщика недвижимости ««Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 8), расширенный интервал	10
Операционные расходы, %.	Справочник оценщика недвижимости ««Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 29), расширенный интервал	20
Операционные расходы и потери от недосбора, %.	20 + 10 =	30
Операционные расходы и потери от недосбора, руб.	8802648 * 30 / 100 =	2 640 794
Чистый операционный доход, руб.	8802648 - 2640794 =	**6 161 854**

Определение рыночной стоимости недвижимости методом прямой капитализации

Показатель	Расчет	Результат
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	6 161 854
Коэффициент капитализации, доли единицы	см. выше	0,14933
Стоимость единого объекта недвижимости (с учетом земельного участка), руб.	6161854 / 0,14933 =	*41 263 343*
Стоимость земельного участка, руб.	см. выше	894 729
Стоимость объекта недвижимости, руб.	6161854 - 894729 =	**40 368 614**

Согласование результатов

В результате стоимость объекта составит:

Подход	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся		

Сравнительный подход	40 555 391	50	20 277 695
Доходный подход	40 368 614	50	20 184 307
Рыночная стоимость объекта, руб.			**40 462 003**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

3. Железнодорожный тупик протяженностью 36,3 м, расположенный по адресу: Архангельск, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, (Кузнечихинский промузел), д. 4

Затратный подход

Определение полной восстановительной стоимости

Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Балластный слой		
Объем, куб. м	Технический паспорт	37,60
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №21, таблица 220е	12,2
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	37,600 * 12,2 =	459
Индекс перехода к ценам 2017 г.	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №98 (январь, 2017 г., КО-Инвест). Прогноз.	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	459 * 187,88 =	86 186
Шпалы		
Количество, шт.	Технический паспорт	58,00
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №21, таблица 220в	9,00
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	58,00 * 9,0 =	522
Индекс перехода к ценам 2017 г.	см. выше	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	522 * 187,88 =	98 075
Рельсы		
Протяженность, км	Технический паспорт	0,036
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №21, таблица 220м	40400,0
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	0,036 * 40400,0 =	1 454
Индекс перехода к ценам 2017 г.	см. выше	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	1454 * 187,88 =	273 258
Соединители рельсовые		
Протяженность, км	Технический паспорт	0,036
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №21, таблица 220б	35,0
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	0,04 * 35,0 =	1
Индекс перехода к ценам 2017 г.	см. выше	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	1 * 187,88 =	237
Упор металлический		
Количество, шт	Технический паспорт	1,00
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №21, таблица 220б	216,0
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	1,00 * 216,0 =	216
Индекс перехода к ценам 2017 г.	см. выше	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	216 * 187,88 =	40 583
Всего полная восстановительная стоимость здания на дату оценки, руб.	-	***498 339***

Оценка износа

Для определения рыночной стоимости объекта затратным подходом полученное значение должно быть уменьшено на сумму всех видов износа и устареваний.

Оценка физического, морального износа и износа внешнего воздействия проводилась на основе изучения представленной документации.

В настоящем отчете физический износ определялся методом срока жизни по формуле:

И = ЭВ / ЭЖ, где:

И – процент износа восстановительной стоимости;

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни.

Физический износ

Показатель	Результат
Срок экономической жизни (ЭЖ), лет.*	40
Эффективный возраст (ЭВ), лет.	32
Физический износ, %:	80,00
Скорректированный износ, %**	65,00
Физический износ, руб.:	323 920
Итого физический износ объекта, руб.:	**323 920**

* Срок экономической жизни (ЭЖ) принят на основании: http://www.uralkomplekt.su/blog/vse-chto-nuzhno-znat-o-podkranovykh-putjakh-predprinimatelju/.

** ** Значение физического износа скорректировано в соответствии с таблицей Оценки состояния здания в зависимости от общего физического износа (источник - http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt):

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Накопленный износ (сумма износа и устареваний)

Показатель	Результат
Полная восстановительная стоимость, руб.	498 339
Физический износ, руб.	323 920
Физический износ, %	65,0
Функциональное устаревание, руб.	0
Стоимость объекта с учетом функционального устаревания и физического износа, руб.	174 419
Внешнее устаревание, %	0,0
Внешнее устаревание, руб.	0
Накопленный износ (сумма износа и устареваний), руб.	323 920

Стоимость объекта по затратному подходу

Показатель	Результат
Полная восстановительная стоимость, руб.	498 339
Накопленный износ (сумма износа и устареваний), руб.	323 920
Стоимость объекта недвижимости, руб.	**174 419**

Согласование результатов

Подход	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	174 419	100	174 419
Сравнительный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
Рыночная стоимость объекта, руб.			**174 419**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1.

Основные факты и выводы».

4. Здание материально-технического склада общей площадью 355,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел

Сравнительный подход

Стоимость земельного участка под объектом оценки

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка, м^2	14 232,00
Стоимость земельного участка, руб. (расчет см. выше)	4 346 741
Площадь застройки объекта оценки, м^2	*702,50*
Стоимость земли под объектом оценки, руб.	***214 558***

Стоимость улучшений

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Данные заказчика (см. Приложения)	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-arhangelsk-182712024: АН "Гостиный Двор", т. +7964 296 33-30 на на 23.09.2017г.	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_260_m_807326745: частное лицо, т. +7 921 720-13-83 на 23/09/2017 г.	https://arhangelsk.n1.ru/view/17489773/?open_card_kn: АН "Центр Коммерческой Недвижимости и Земельных участков", т. +7 911 559-54-56 на 23.09.2017 г.
Адрес объекта	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел	г. Архангельск, ул. Дачная 64/б	г. Архангельск, Окружное шоссе, 3к1	Первый (Кузнечихинский промузел) проезд, 7
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рыночные условия (время сделки)	-	Сопоставимое с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки
Местоположение	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел	г. Архангельск, ул. Дачная 64/б	г. Архангельск, Окружное шоссе, 3к1	Первый (Кузнечихинский промузел) проезд, 7
Физические характеристики (описание объекта)	Одноэтажное каркасное здание общей площадью 355,3 кв.м	Двухэтажное кирпично-панельное здание общей площадью 1010,0 м^2	Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 260,0 м^2	Двухэтажное панельное здание общей площадью 5500,0 м^2
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дополнительные улучшения	-	-	-	Железнодорожный тупик
Компоненты, не связанные с недвижимостью	-	-	-	-

Прочая информация	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское	Текущее использование - производственно-складское

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения), руб.	-	10 100 000	2 600 000	55 000 000
Дополнительные улучшения, руб.	Нет	0	0	1 775 000
Скорректированная цена продажи (предложения), руб.		10 100 000	2 600 000	53 225 000
Общая площадь, м^2	355,3	1 010,0	260,0	5 500,0
Цена за 1 м^2, руб.	-	10 000,0	10 000,0	9 677,3
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб.	-	8 800,0	8 800,0	8 516,0
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	8 800,0	8 800,0	8 516,0
Условия рынка (время продажи)	Текущее	Сопоставимое с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки	Сопоставимые с датой оценки
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	8 800,0	8 800,0	8 516,0
Местоположение	Архангельская обл., г. Архангельск, проезд Четвертый, д. 4, строение 1, Кузнечихинский промузел	Сопоставимое	Сопоставимое	Сопоставимое
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	8 800,0	8 800,0	8 516,0
Площадь объекта	355,3	1 010,0	260,0	5 500,0
Базовая стоимость по формуле, доли ед.	0,884	0,799	0,911	0,679
Корректировка, %	-	1,11	0,97	1,30
Скорректированная цена, руб.	-	9 728,4	8 540,1	11 077,8
Тип здания	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное	Железобетонное
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	9 728,4	8 540,1	11 077,8
Назначение помещений	Офисная часть / производственная часть: 0% / 100%	Офисная часть / производственная часть: 0% / 100%	Офисная часть / производственная часть: 0% / 100%	Офисная часть / производственная часть: 10% / 90%
Корректировка, доли ед.	1,00	1,00	1,00	0,96
Скорректированная цена, руб.	-	9 728,4	8 540,1	10 689,4

Этаж	3(3)	подвал, 1,2(2)	1(1)	2(2)
Корректировка, доли ед.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	9 728,4	8 540,1	10 689,4
Уровень отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, руб./м2	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	9 728,4	8 540,1	10 689,4
Состояние объекта	Удовлетворительное (износ 35%)	Удовлетворительное (износ 25%)	Удовлетворительное (износ 35%)	Удовлетворительное (износ 35%)
Корректировка, доли ед.	-	0,87	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	8 431,3	8 540,1	10 689,4
Внутренние инженерные системы (наличие отопления)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)	Внутренние инженерные системы электроснабжения (отопление отсутствует)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)	Все внутренние инженерные системы (в том числе - теплоснабжение)
Корректировка, %	-	1,37	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	**-**	***11 549,7***	***8 540,1***	***10 689,4***
Удельный вес, %	-	30	30	40
Вклад в стоимость, руб.	-	3 464,9	2 562,0	4 275,7
Стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		**10 302,7**		
Общая площадь объекта оценки, м^2		355,30		
Стоимость объекта на дату оценки, руб.		**3 660 540**		
Стоимость земельного участка, руб.		214 558		
Стоимость объекта на дату оценки (без учета земельного участка), руб.		***3 445 982***		

Доходный подход

Чистый операционный доход

Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Производственно-складские площади		
Полезная площадь, м^2	Технический паспорт	355,3
Арендная ставка в месяц, руб./ м^2	Анализ рыночных данных	150
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	355,3 * 150 * 12 =	639 540
Потери от недосбора арендной платы, %.	Справочник оценщика недвижимости ««Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 8), расширенный интервал	10
Операционные расходы, %.	Справочник оценщика недвижимости ««Том II. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные объекты» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 29), расширенный интервал	20
Операционные расходы и потери от недосбора, %.	20 + 10 =	30
Операционные расходы и потери от недосбора, руб.	639540 * 30 / 100 =	191 862
Чистый операционный доход, руб.	639540 - 191862 =	**447 678**

Определение рыночной стоимости недвижимости методом прямой капитализации

Показатель	Расчет	Результат
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	447 678
Коэффициент капитализации, доли единицы	см. выше	0,14933
Стоимость единого объекта недвижимости (с учетом земельного участка), руб.	447678 / 0,14933 =	*2 997 911*
Стоимость земельного участка, руб.	см. выше	214 558
Стоимость объекта недвижимости, руб.	447678 - 214558 =	**2 783 354**

Согласование результатов

В результате стоимость объекта составит:

Подход	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Сравнительный подход	3 445 982	50	1 722 991
Доходный подход	2 783 354	50	1 391 677
Рыночная стоимость объекта, руб.			**3 114 668**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

5. Здание проходной общей площадью 20,3 кв. м, расположенное по адресу: Архангельская область, округ Октябрьский, прз. Четвертый проезд, д. 4, строение 3, Кузнечихинский промузел

Затратный подход

Определение полной восстановительной стоимости

Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Объем, куб. м	Технический паспорт	108,00
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №18, таблица 55б (с учетом коэффициентов на удельный вес (0,94), кровлю (1,02))	33,1
Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	108,000 * 33,1 =	3 575
Индекс перехода к ценам 2017 г.	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №98 (январь, 2017 г., КО-Инвест). Прогноз.	187,88
Стоимость на дату оценки, руб.	3575 * 187,88 =	671 646
Всего полная восстановительная стоимость здания на дату оценки, руб.	-	***671 646***
Объем, куб. м	Технический паспорт	108,00
Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м.п.	Технический паспорт, Сборник УПВС №18, таблица 55б (с учетом коэффициентов на удельный вес (0,94), кровлю (1,02))	33,1

Оценка износа

Для определения рыночной стоимости объекта затратным подходом полученное значение должно быть уменьшено на сумму всех видов износа и устареваний.

Оценка физического, морального износа и износа внешнего воздействия проводилась на основе изучения представленной документации.

В настоящем отчете физический износ определялся методом срока жизни по формуле:

И = ЭВ / ЭЖ, где:

И – процент износа восстановительной стоимости;

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни.

Физический износ

Показатель	Результат
Срок экономической жизни (ЭЖ), лет.*	150
Эффективный возраст (ЭВ), лет.	32
Физический износ, %:	21,33
Скорректированный износ, %**	35,00
Физический износ, руб.:	235 076
Итого физический износ объекта, руб.:	**235 076**

* Срок экономической жизни (ЭЖ) принят на основании: источник - www.handbooks.ru.

** Значение физического износа скорректировано в соответствии с таблицей Оценки состояния здания в зависимости от общего физического износа (источник - http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt):

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Накопленный износ (сумма износа и устареваний)

Показатель	Результат
Полная восстановительная стоимость, руб.	671 646
Физический износ, руб.	235 076
Физический износ, %	35,0
Функциональное устаревание, руб.	0
Стоимость объекта с учетом функционального устаревания и физического износа, руб.	436 570
Внешнее устаревание, %	0,0
Внешнее устаревание, руб.	0
Накопленный износ (сумма износа и устареваний), руб.	235 076

Стоимость объекта по затратному подходу

Показатель	Результат
Полная восстановительная стоимость, руб.	671 646
Накопленный износ (сумма износа и устареваний), руб.	235 076
Стоимость объекта недвижимости, руб.	**436 570**

Согласование результатов

Подход	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	436 570	100	436 570
Сравнительный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
Рыночная стоимость объекта, руб.			**436 570**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнением и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта; также мы не имеем личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон;
- наше предубеждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены;
- наши анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с используемыми Стандартами оценки;
- рассчитанная стоимость признаётся только на дату оценки.

Оценщик **К.В. Дуников**

Директор
ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом» **К.В. Файзулин**

ПРИЛОЖЕНИЯ