



ОТЧЕТ № 129

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Архэнергоремонт»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ФИНАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

13 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 129-2 ОТ 17 СЕНТЯБРЯ 2015 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

19 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА

АРХАНГЕЛЬСК-2015

Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Финансовая Экспертиза», на основании договора № 129-2 от 17 сентября 2015 года, произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости принадлежащих ООО «Архэнергоремонт», расположенных по адресу: Северодвинск, ул. Окружная, 19г.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости имущества с целью купли-продажи.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным Стандартом оценки № 7 (ФСО № 7 – «Оценка недвижимости»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Правил и стандартов утвержденных Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Финансовая Экспертиза» о стоимости объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 13 октября 2015 года составила:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	203 063
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	757 777
ИТОГО	960 840

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Финансовая Экспертиза»

Коптева О.А.

Оценщик

Галахов И.В.

19 октября 2015 года

Содержание

1	Общие сведения	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	8
1.4	Допущения и ограничительные условия	9
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2	Основные определения, понятия и методология оценки	13
2.1	Основные понятия	13
2.2	Обзор применяемых подходов к оценке	14
3	Описание объекта оценки	19
3.1	Анализ прав на оцениваемые объекты	19
3.2	Анализ местоположения	20
3.3	Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов	21
	Анализ рынка	25
3.4	Макроэкономический обзор	25
3.5	Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Северодвинска	36
4	Процесс оценки	41
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	41
4.2	Затратный подход	43
4.3	Сравнительный подход	44
4.4	Доходный подход	51
5	Согласование результатов	54
6	Итоговое заключение о стоимости	55
7	Подтверждение качества оценки	56
8	Список используемой литературы	57

Приложения

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объекты оценки	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	
	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	
Результаты оценки, полученные различными подходами		
Затратный подход, руб.	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Мотивированный отказ от применения подхода
	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Мотивированный отказ от применения подхода
Сравнительный подход, руб.	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	203 063
	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	757 777
Доходный подход, руб.	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Мотивированный отказ от применения подхода
	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Мотивированный отказ от применения подхода
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС, рублей	960 840 рублей	
Основание для проведения оценки	Договор № 129-2 от 17 сентября 2015	
Дата составления	13 октября 2015 года	

отчёта	
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 129
Период проведения работ по оценке	13 октября 2015 года – 19 октября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки	13 октября 2015 года
Вид права	Собственность
Наличие у объекта оценки обременений	Не зарегистрировано
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно цели оценки – для целей купли-продажи.

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 129-2 от 17 сентября 2015
Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.
	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право собственности ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов для возможной последующей купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно цели оценки – Для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки и ее стоимостных параметрах.
Виды стоимостей	Рыночная ² стоимость
Дата оценки	13 октября 2015 ³
Дата осмотра	13 октября 2015
Срок проведения оценки	с 13 октября 2015 по 19 октября 2015 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 129
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Архэнергоремонт»
Краткое наименование	ООО «Архэнергоремонт»
ОГРН	1072902005010
Дата присвоения ОГРН	07 декабря 2007 года
Адрес места нахождения	164500, область Архангельская, город Северодвинск, улица Окружная, д.21
ИНН / КПП	ИНН 2902057538 КПП 290201001
Управляющий	Конкурсный управляющий Маслова Ирина Валерьевна, действующая на основании Решения Арбитражного суда Архангельской области по Делу № А05-14294/2014 от 06.08.2015 года

Сведения об Оценщике

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Галахов Игорь Валерьевич: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Ассоциации Российских Магистров Оценки», свидетельство № 972-07 от 15.10.2007 г, номер в реестре 501.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 468070 Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, выдан 03 апреля 2003 года. Свидетельство о повышении квалификации от 28 мая 2012 г. регистрационный номер 000756 ФГБОУ ВПО Всероссийский заочный финансово-экономический институт г. Москва.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 433-707-075344/14. Страховщик – ОСаО «ИНГОССТРАХ». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 11.10.2014 года по 10.10.2015 года. Полис № 433-707-066259/15. Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 11.10.2015 года по 10.10.2016 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Галахов Игорь Валерьевич – 12 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Финансовая Экспертиза»
ОГРН	1022900543907, дата присвоения 30.12.2002 г.
Адрес местонахождения	163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, 65, оф, 510
ИНН/КПП	2901102298/290101001
Генеральный директор	Коптева Оксана Анатольевна
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 8991R/776/00051/4 от 26.12.2014 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 100.000.000 рублей. Период страхования: с 01.01.2015 г. по 29.02.2016 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

1.4 Допущения и ограничительные условия

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

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Земельный участок под объектом оценки избыточен, необходимо учесть часть площади ЗУ под зданием, а часть как свободную.</p> <p>Площадь, необходимую для эксплуатации здания определим как соотношение площадей объектов недвижимости близкой к объекту оценки – аналог 2 площадь строения 475 м², земельного участка 1400 м², соотношение 2,947.</p> <p>Соответственно, ЗУ под объектом оценки д.б. = $2,947 \cdot 494,9 = 1458,7$ м², свободный ЗУ = $5500 - 1458,7 = 4\,041,3$ м².</p> <p>Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
Допущения в отношении	Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

оцениваемых прав	<p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надлежащих источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>Расчеты по определению рыночной стоимости проведены с использованием программы Microsoft Office Excel 2010.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный</p>

использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Отчет об оценке содержит мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>Заказчик заранее обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего исследования.</p>
---	---

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
4. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Федеральный Стандарт оценки № 10 (ФСО № 10 – «Оценка стоимости машин и оборудования»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Стандарты Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008 г.

2 Основные определения, понятия и методология оценки

2.1 Основные понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

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

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

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

2.2 Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с

физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода по следующим причинам:

- технический паспорт, являющийся основой расчёта затратным подходом отсутствует, и по данным заказчика никогда не оформлялся;
- затратный подход для недвижимости, при наличии развитого рынка, не является приоритетным, так как не учитывает рыночную ситуацию и предпочтения потенциальных покупателей;
- собственник/заказчик не заинтересован в проведении технического освидетельствования здания для определения его строительных характеристик с помощью привлечённых специалистов, обладающих специальными знаниями и соответствующим оборудованием.

Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода по следующим причинам:

Доходный подход к оценке недвижимости основан на *принципе ожидания*, согласно которому типичный покупатель (инвестор) приобретает имущество (имущественные права) в ожидании получения будущих доходов или выгод; т.е. стоимость объекта определяется его потенциальной способностью обеспечить будущие доходы. В соответствии со ст.13 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Ст. 21 ФСО 1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – *метод дисконтирования будущих доходов*.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Установить период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оцениваемый в данном отчете объект недвижимости сложно отнести к объекту доходной недвижимости по следующим причинам:

1. Местоположение объектов – удаленный район Ненецкого автономного округа – Заполярный. Рынок продаж и аренды коммерческой недвижимости в районах местонахождения объектов оценки и близлежащих населенных пунктах не развит в связи с депрессивным состоянием районов;
2. Бесперспективность районов в связи с уменьшением количества населённых пунктов и действующих предприятий;
3. Рост социальной напряженности, связанный с ростом цен, безработицей и неудовлетворительными жилищными условиями; отсутствие инвесторов, располагающих достаточными средствами для вложения их в развитие производства и услуг в районах;
4. Низкое качество объектов недвижимости в связи с длительными сроками эксплуатации, несоответствием современным требованиям к объектам коммерческой недвижимости;
5. Отсутствие спроса на аренду существующих объектов недвижимости.

Проведя анализ местоположения, технического состояния и коммерческой привлекательности оцениваемых объектов, оценщик принял решение об **отказе от использования доходного подхода** к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

1. В соответствии с п.21 ФСО 1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. местоположение оцениваемого объекта не позволяет использовать его для получения стабильного дохода, в виду долгого поиска потенциального арендатора;

2. Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. В переходной экономике, в условиях финансового кризиса ситуация усложняется в связи с ростом цен на товары, услуги и, соответственно, арендные ставки. При этом темпы роста цен на отдельные товары и услуги могут существенно отличаться друг от друга и от темпа общей инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно. Таким образом, после финансового кризиса, повлиявшего на рынок недвижимости в наибольшей степени, прогнозирование доходов от недвижимости и темпов роста доходов даже на ближайший период имеет очень низкую достоверность и приведет к снижению достоверности расчетов рыночной стоимости;

3. В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают. Причем в отличие от продавцов недвижимости, которые проявляют консерватизм и инерционность в вопросах

снижения цен продажи, арендодатели более уступчивы: продержав коммерческие площади свободными несколько месяцев, они готовы сдать свои площади в аренду по существенно более низким ценам. По данным *Приволжского центра финансового консалтинга и оценки в Нижнем Новгороде* ставки арендной платы снизились не менее, чем на 30 – 50%

Учитывая все выше сказанное, оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

Исходя из этих условий, Оценщиками было принято решение об оценке объектов сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

3 Описание объекта оценки

3.1 Анализ прав на оцениваемые объекты

При оценке имущества обязательным условием является рассмотрение и анализ пакета прав, передаваемых при совершении сделки, а также обременений и ограничений этих прав в силу закона или договорных отношений с третьими лицами.

Права ООО «Архэнергоремонт» на объекты недвижимости подтверждаются:

Таблица 1. Анализ прав на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Документ, подтверждающий право
1	Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Право собственности, СГРП от 24 апреля 2009 года, 29-АК № 353739, см. приложение.
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	Право собственности, СГРП от 24 июня 2010 года, 29-АК № 500102, см. приложение.

Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы.

Также Заказчиком были представлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права, - 2 шт.;
- Кадастровый паспорт – 2 шт.;
- Инвентарные карты – 2 шт.

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

3.2 Анализ местоположения

Рисунок 1. Схема расположения относительно города Северодвинска

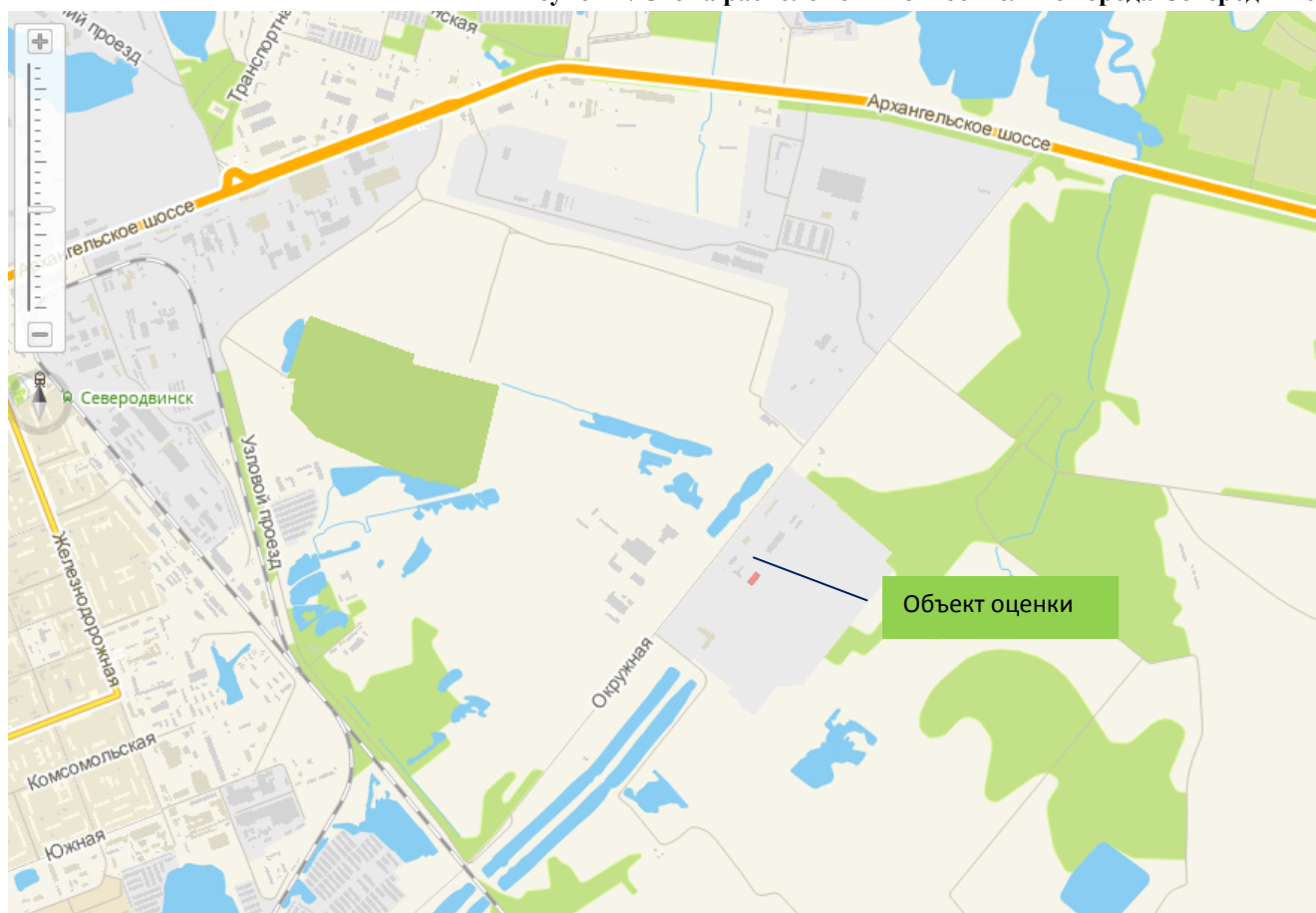


Рисунок 2. Схема расположения на кадастровой карте

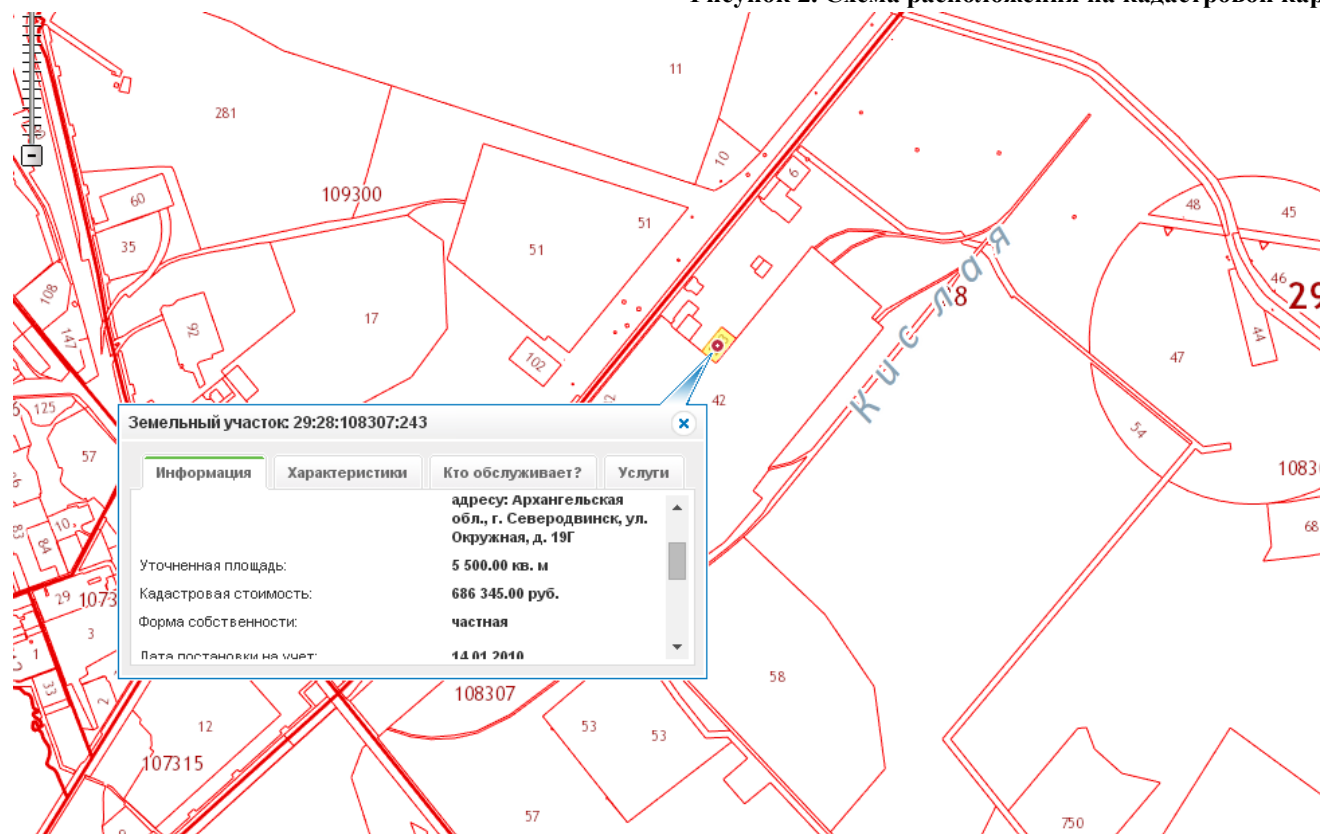


Таблица 2. Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Здание располагается в промзоне ТЭЦ-2, вблизи ул. Окружная (229 м). Таким образом, транспортная доступность низкая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное, прилегающая территория имеет преимущественно грунтовое покрытие.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (мед. учреждения, школы, детские сады, торговые центры, рынки и т.д.)	Плотность застройки низкая, близлежащая инфраструктура не развита: окружение составляют производственные здания и сооружения.
Данные о территориальных границах земельных участков функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оценивается	См. принт скрин кадастровой карты.

3.3 Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов

Таблица 3. Объемно-планировочные характеристики

Наименование Объекта	Нежилое здание
Адрес	г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г
Кадастровый номер объекта	29:28:000000:0000:03471/00
Общая площадь, кв.м.	494,9 м2.
Этаж расположения	2
Коммуникации	Нет
Высота потолков, м	3,0 / 8,0 м
Группа капитальности	4
Фундамент	Железобетонный
Стены	Металлические профилированные листы
перегородки	Металлические профилированные листы
Полы	Бетонные
Окна и двери	Металлические рамы
Состояние отделки	Требуется ремонта
Состояние имущества	Состояние объекта – удовлетворительное, требуется ремонт крыши (протечки)
Назначение объекта	Нежилое –электро-механическая мастерская
Инв №, балансовая стоимость	См. справка в приложении.

Фото объекта оценки:







Анализ рынка

3.4 Макроэкономический обзор

Основные показатели положения Архангельской области

Природные и климатические условия.

Климат:

Климат области 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. Весна приходит в южные районы в апреле, в северные - в мае. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Осадки:

Годовое количество осадков увеличивается в Архангельской области с севера на юг: на острове Рудольфа на Земле Франца-Иосифа их выпадает от 150 мм, а в районе города Няндомы — до 700 мм. На возвышенных местах сумма осадков может возрасти до 788 мм. В среднем за год около 27 % всех осадков выпадает в виде снега, 55 % — в виде дождя и 12 % приходится на смешанные осадки (мокрый снег, снег с дождем).

Ресурсы:

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.

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами: леса занимают территорию около 230 тыс. кв. км, эксплуатационный запас которых оценивается в 1 млрд. 580 млн. кубометров. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы, в том числе: ель - 55,7%, сосна - 26,6%, из лиственных пород: береза - 16,3%, осина - 1,1%. Область богата полезными ископаемыми.

Почвы:

На территории области выделяются четыре природные зоны со своими характерными зональными типами растительности и почв: это зоны арктических пустынь (Земля Франца-Иосифа, Северный остров Новой Земли и ряд мелких арктических островов), тундры (прочие острова Северного Ледовитого океана и большая часть территории Ненецкого автономного округа), лесотундры (Мезенский район, северная часть Приморского района и часть территории Ненецкого автономного округа) и тайги.

Экология:

Атмосфера:

Загрязнение атмосферы происходит за счёт газообразных и твёрдых выбросов от промышленных источников, предприятий целлюлозно-бумажной промышленности, электроэнергетики и газовой промышленности, сопровождается прямым или косвенным вредным воздействием на жизнь и здоровье человека, биосферу, природные ресурсы, здания и строительные материалы, а также на металлические конструкции.

Ресурсы:

Если судить по динамике продукционных процессов, можно заключить: ни истощительная промышленная эксплуатация, ни другие причины пока серьезно не изменили устойчивости лесных экосистем Архангельской области. Величина среднего прироста в лесах области за последние 30 лет изменялась следующим образом: 1966 г. – 1,01 м³/га, 1988 г. – 1,03 м³/га, 1993 г. – 1,12 м³/га, 1998 г. – 1,09 м³/га.

Архангельская область расположена на Севере Европейской части России и административно, входит в состав Северо-Западного Федерального Округа (Рис.1). Ее побережье омывают холодные воды трех арктических морей: Белого, Баренцева и Карского.¹ Территория области составляет 589,9 тыс. кв. км. Леса занимают 39% этой площади, сельскохозяйственные угодья - 1,3%, оленьи пастбища - 24,2%, острова – 19%, остальное реки, болота, озера².

В административно-территориальном отношении область состоит из Ненецкого национального округа, 20 районов, 13 городов, 38 поселков городского типа, около 4 тысяч сельских населенных пунктов, в состав области входят острова архипелагов Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

Близкое расположение области к арктическим морям и Северному ледовитому океану обуславливает суровый климат. Зима холодная, с низкой температурой воздуха до минус 26 градусов С⁰ и сильными ветрами. Лето прохладное. Средняя температура воздуха в июле 14 -16 градусов С. Характерна неустойчивость погоды. Долгота дня колеблется от 3 часов 30 минут (22 декабря) до 21 часа 40 минут (22 июня).

Рельеф

Территория Архангельской области в целом представляет собой обширную равнину со слабо выраженным уклоном к Белому и Баренцеву морям, где равнинность местами нарушается конечно-моренными всхолмлениями, образовавшиеся в результате деятельности древнего ледника.

В настоящее время область специализируется прежде всего в лесной промышленности, объединяющей большую группу отраслей народного хозяйства, связанных с заготовкой и переработкой древесины, и дающей 3/4 всего

объема производства валовой продукции (Архангельск, Онега, Пинега, Коневое, Пукса, Кодино, Плесецк). Большое значение имеют рыболовство, зверобойный промысел, молочное животноводство, племенное скотоводство.

Область богата полезными ископаемыми. Для развития добычи и переработки полезных ископаемых создана эффективная производственная инфраструктура. В Ненецком автономном округе ведется промышленная добыча нефти и газа, в Плесецком районе осуществляется добыча бокситов. Идет подготовка к промышленному освоению алмазов на месторождении им. Ломоносова (по утвержденным запасам месторождение занимает третье место в мире). В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидридов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

Источником информации для проведения анализа социально-экономической ситуации в Архангельской области являлся Доклад о социально-экономическом положении Архангельской области.

(http://arhangelstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/arhangelstat/resources/85cf8580471fb3d8ba13ba87789c42f5/Doc112.pdf).

Социально-экономическое положение Архангельской области за январь – август 2015 года

Источником информации для проведения анализа экономической ситуации в Архангельской области являлся Отчет Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области о текущей ситуации в экономике Архангельской области. (<http://arhangelstat.ru/>).

Архангельскстат подвел предварительные итоги работы организаций Архангельской области за январь-август 2015 года. Все показатели социально-экономического развития Архангельской области не включают данные по Ненецкому автономному округу.

Состояние экономики Архангельской области характеризуется следующими основными показателями:

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	Январь-август 2015г.	В % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к		Справочно январь-август 2014г. в % к январю-августу 2013г.
			августу 2014г.	июлю 2015г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		97,2	85,7	100,0	93,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	143015,3	91,9	90,9	99,4	104,3
Объем платных услуг населению, млн. руб.	41610,3	96,1	79,8	95,3	98,8 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	188,9	112,6	84,4	88,7	в 1,5р.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млн. руб.	15465,3	56,5	71,9	...	77,7
Индекс потребительских цен		116,9	116,3	100,7	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,9	120,8	100,9	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾		94,8	83,6	84,5	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, руб.	35246,9	107,8	106,5	89,7	112,2
реальная		92,2	91,9	89,3	104,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек	10,3		112,1	95,7	

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости в динамике расчет ИФО произведен по отношению к данным 2013 года, пересчитанным по методологии формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом Росстата от 26 июня 2013 года № 234 и введенной в действие с 1 января 2014 года.

³⁾ Данные приведены по организациям без субъектов малого и среднего предпринимательства.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Январь-июль 2015 года, в % к январю-июлю 2014 года, июль 2015 года в % к июлю 2014 года, в % к июню 2015 года, январь-июль 2014 года в % к январю-июлю 2013 года.

⁶⁾ На конец августа 2015 года, в % к концу августа 2014 года, в % к концу июля 2015 года.

II.

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
БЕЗ НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**
1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ
1.1. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Оборот организаций по видам экономической деятельности¹⁾
(в фактически действовавших ценах)

	Январь-август 2015г.			Справочно
	млн. рублей	В % к		январь-август 2014г., в % к итогу
		январю-августу 2014г. ²⁾	итогу	
Всего	350918,9	111,1	100	100
из него:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	9052,6	99,2	2,6	2,4
рыболовство, рыбоводство	6691,1	142,3	1,9	1,4
добыча полезных ископаемых	3914,2	148,0	1,1	0,8
из неё добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	... ³⁾	147,8	... ³⁾	0,8
обрабатывающие производства	88586,2	120,4	25,2	24,7
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	6302,0	108,3	1,8	2,4
текстильное и швейное производство	80,5	85,2	0,0	0,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	13136,9	127,5	3,7	3,3
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	43262,9	134,5	12,3	10,9
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	42604,5	135,4	12,1	10,7
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	42035,1	135,6	12,0	10,1
производство изделий из бумаги и картона	569,4	122,3	0,2	0,6
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	658,3	92,6	0,2	0,2
химическое производство	2414,6	118,2	0,7	0,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1347,3	62,8	0,4	0,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	265,6	81,2	0,1	0,1
производство машин и оборудования	1294,1	123,6	0,4	0,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	1042,8	138,4	0,3	0,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	26711,4	97,7	7,6	8,9
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	25903,8	97,8	7,4	8,6
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	21142,3	96,9	6,0	7,5
производство и распределение газообразного топлива	853,6	122,4	0,2	0,2
строительство	14746,1	87,1	4,2	5,1
оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	113389,9	106,7	32,3	33,8
гостиницы и рестораны	3697,5	105,2	1,1	1,1
транспорт и связь	48213,2	108,0	13,7	13,5
из них:				
деятельность сухопутного транспорта	17921,3	107,0	5,1	5,3
деятельность водного транспорта	3072,4	122,8	0,9	0,8
деятельность воздушного и космического транспорта	2563,1	116,4	0,7	0,6
связь	7985,0	102,6	2,3	2,2
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	20963,9	144,6	6,0	4,5
из них научные исследования и разработки	... ³⁾	113,9	... ³⁾	0,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	424,4	89,4	0,1	0,2
образование	1904,1	102,7	0,5	0,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	10377,6	127,4	3,0	2,4
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2246,5	101,7	0,6	0,7

¹⁾ Итоги по «хозяйственным» видам деятельности получены как результат агрегирования данных по организациям в соответствии с их основным видом деятельности.

²⁾ Темпы изменения оборота организаций отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитаны по сопоставимому кругу организаций.

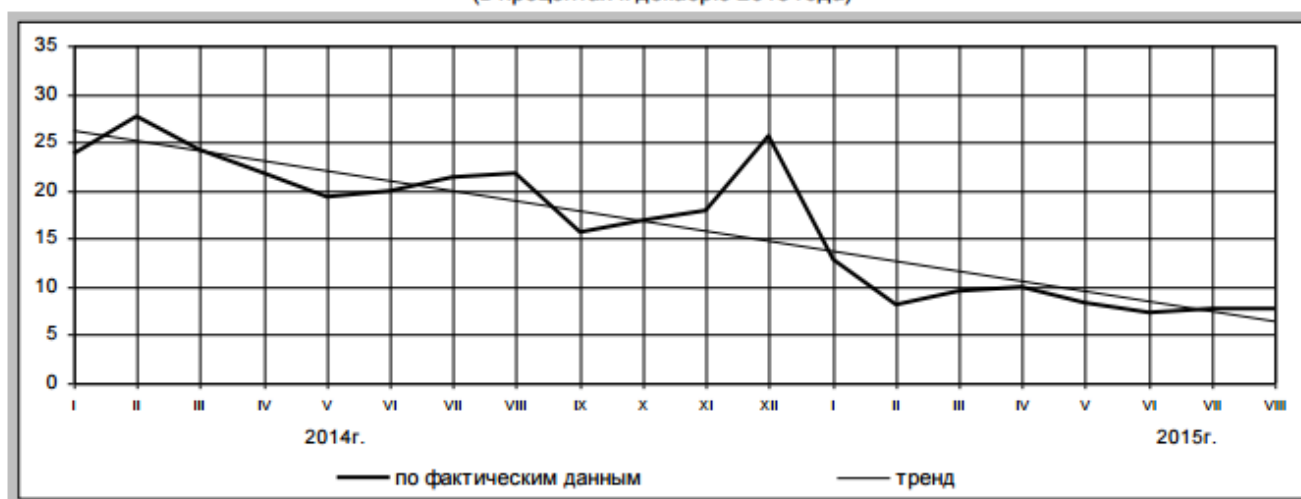
1.2. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индексы промышленного производства¹⁾

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.		
январь	92,7	23,8
февраль	124,9	115,9
март	75,6	88,2
I квартал	98,0	39,5
апрель	102,7	89,2
май	79,6	89,6
июнь	80,6	102,2
I полугодие	94,2	
июль	78,2	107,5
август	102,5	101,8
сентябрь	83,2	72,0
Январь-сентябрь	94,2	
октябрь	79,2	107,5
ноябрь	31,3	106,3
декабрь	42,0	142,9
Январь-декабрь	70,8	
2015г.		
январь	97,9	50,4
февраль	73,9	63,9
март	92,5	115,7
I квартал	100,5	77,5
апрель	101,8	105,2
май	98,3	83,0
июнь	87,6	89,0
I полугодие	99,8	
июль	91,3	105,8
август	85,7	100,0
Январь-август	97,2	

¹⁾ Индекс промышленного производства охватывает следующие виды экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". Он рассчитывается на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за базисный (2010) год.

Индексы промышленного производства
(в процентах к декабрю 2013 года)



Индексы производства по основным видам экономической деятельности

	Январь-август 2015г. в % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к	
		августу 2014г.	июлю 2015г.
Добыча полезных ископаемых	в 1,7р.	в 4,6р.	114,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	в 1,7р.	в 4,6р.	114,1
Обрабатывающие производства	93,3	75,5	98,1
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	86,1	79,4	95,9
текстильное и швейное производство	80,0	74,6	125,6
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	46,2	-	-
обработка древесины и производство изделий из дерева	103,7	98,6	94,4
целлюлозно-бумажное производство; изда- тельская и полиграфическая деятельность	99,3	99,4	94,5
производство целлюлозы, древесной мас- сы, бумаги, картона и изделий из них	99,2	98,3	94,2
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	100,6	101,6	94,6
производство изделий из бумаги и картона	68,4	27,8	73,6
издательская и полиграфическая деятель- ность, тиражирование записанных носите- лей информации	99,7	147,4	102,1
химическое производство	107,6	109,2	79,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	105,3	98,1	114,3
производство прочих неметаллических ми- неральных продуктов	72,7	56,9	86,7
металлургическое производство и произ- водство готовых металлических изделий	93,6	99,1	в 1,8р.
производство машин и оборудования	85,2	86,1	120,4
производство транспортных средств и оборудования	50,9	29,0	130,0
прочие производства	103,1	89,1	107,1
Производство и распределение электро- энергии, газа и воды	99,1	101,3	101,9
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	98,9	102,1	101,5
производство, передача и распределение электроэнергии	96,1	98,6	100,9
производство и распределение газообразного топлива	в 1,9р.	в 2,5р.	114,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды	101,3	104,6	101,4
сбор, очистка и распределение воды	101,9	92,8	107,1

Объем отгруженных товаров собственного производства,
выполненных работ и услуг по видам экономической деятельности
(в фактически действующих ценах)

млн. рублей

	Август 2015г.	Январь- август 2015г.
Добыча полезных ископаемых
Обрабатывающие производства	13013,4	83789,5
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	839,4	6921,5
текстильное и швейное производство	27,6	134,8
обработка древесины и производство изделий из дерева	1808,5	12579,8
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	5602,3	41586,6
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	5527,1	40973,7
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона
производство изделий из бумаги и картона
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	75,1	612,9
химическое производство	198,4	1745,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	163,3	1087,5

	Август 2015г.	Январь- август 2015г.
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1524,5	18531,7
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1366,1	17277,8
производство, передача и распределение электроэнергии	1048,2	9717,3
производство и распределение газообразного топлива	40,2	344,2
производство, передача и распределение пара и горячей воды	277,7	7216,4
сбор, очистка и распределение воды	158,4	1253,9

¹⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

Производство основных видов промышленной продукции

	Январь- август 2015г.	В % к январю- августу 2014г.	Август 2015г. в % к августу 2014г.
Электроэнергия, млрд. кВт.ч	4,2	97,4	97,6
Тепловая энергия, млн. Гкал	12,8	99,1	102,8
Материалы лакокрасочные и аналогичные для нанесения покрытий, краски и мастики полиграфические, тыс. т	... ¹⁾	116,0	в 2,2р.
Пиломатериалы (кроме шпал железнодорожных и трамвайных деревянных недропитанных), тыс. м ³	1094,1	110,2	112,4
Щепа технологическая для производства целлюлозы и древесной массы, тыс. плотн. м ³	404,1	103,8	92,8
Гранулы топливные (пеллеты), тыс.т	117,1	137,0	104,0
Фанера клееная, состоящая только из листов древесины, тыс. м ³	... ¹⁾	101,4	96,9
Блоки оконные в сборе (комплектно), тыс. м ²	... ¹⁾	124,4	52,9
Блоки дверные в сборе (комплектно), тыс. м ²	3,2	в 4,2р.	50,0
Барабаны деревянные кабельные, тыс. м ³	4,1	67,7	56,1
Шкафы кухонные, для спальни, столовой и гостиной, тыс. шт.	2,6	37,3	58,0
Кровати деревянные, тыс. шт.	4,0	90,9	129,1
Стулья, тыс. шт.	2,4	85,2	61,8
Целлюлоза (товарная), тыс. т	... ¹⁾	99,8	102,5
Бумага, тыс. т	... ¹⁾	105,5	99,6
Картон, тыс. т	... ¹⁾	97,3	103,4
Тетради школьные, млн. шт.	... ¹⁾	100,7	-
Материалы строительные нерудные, тыс. м ³	1874,0	77,8	70,5
Конструкции и детали сборные железобетонные, тыс. м ³	57,5	69,8	46,0
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млн. усл. кирпичей	... ¹⁾	82,9	29,2
Трикотажные изделия, тыс. шт.	39,5	82,8	90,2
Спецодежда, тыс. шт.	283,6	86,7	84,0
Белье постельное, тыс. шт.	35,8	80,0	104,7
Обувь – всего, тыс. пар	0,1	46,2	-
Хлеб и хлебобулочные изделия, тыс. т	34,1	95,8	96,7
Кондитерские изделия, т	2338,8	99,7	107,2
Водка, тыс. дкл	... ¹⁾	96,7	67,1
Пиво, кроме отходов пивоварения, тыс. дкл	184,0	101,1	88,5
Мясо и субпродукты пищевые убойных животных, т	45,6	53,0	34,1
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, тыс. т	... ¹⁾	30,7	10,8
Изделия колбасные, тыс. т	9,1	85,7	85,5
Полуфабрикаты мясные (мясосодержащие) охлажденные, тыс. т	4,2	92,1	80,2
Полуфабрикаты мясные (мясосодержащие) замороженные и замороженные, тыс. т	2,0	80,4	85,6
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко), тыс. т	40,2	104,0	102,4
Масло сливочное и пасты масляные, т	1251,9	113,2	101,3
Сыр и творог, т	2635,8	113,9	125,2
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные, тыс. т	74,7	105,3	99,5
из них:			
рыба (кроме сельди) мороженая, тыс. т	64,3	113,1	95,1
сельдь всех видов обработки, тыс. т	2,3	139,3	в 101,7р.
филе рыбное мороженое, тыс. т	5,1	59,9	18,5
рыба (кроме сельди) копченая, тыс.т	0,3	105,2	97,0
консервы рыбные всех видов, туб	432,8	81,3	23,1
пресервы рыбные, туб	1165,5	82,0	93,2
Мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смеси из них, т	... ¹⁾	в 1,6р.	в 1,9р.

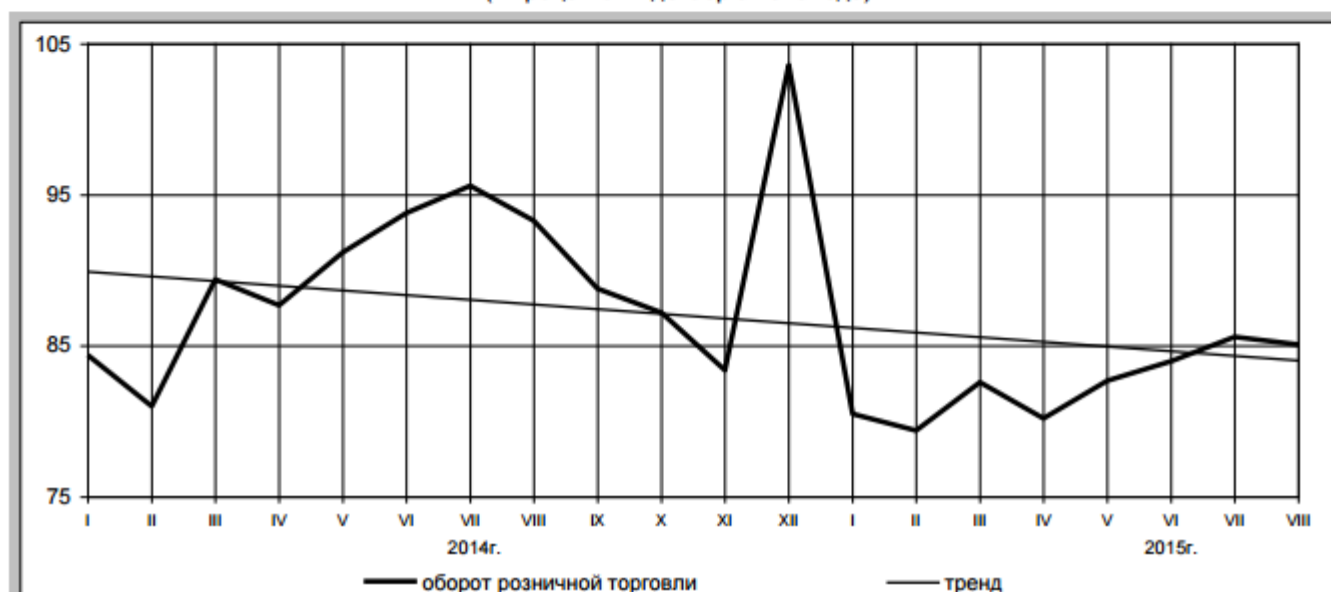
2.1. Розничная торговля

Динамика оборота розничной торговли

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.			
январь	15056,7	106,3	84,4
февраль	14530,7	105,7	96,0
март	16209,9	104,2	110,4
I квартал	45797,3	105,4	95,3
апрель	16085,1	102,0	98,0
май	16795,0	102,5	104,0
июнь	17364,7	108,3	102,9
II квартал	50244,9	104,9	107,1
I полугодие	96042,2	104,8	
июль	17806,2	102,9	102,0
август	17448,4	103,1	97,6
сентябрь	16786,2	105,2	95,2
III квартал	52040,9	104,2	101,8
Январь-сентябрь	148083,1	104,4	
октябрь	16696,8	101,8	98,2
ноябрь	16218,4	101,6	95,7
декабрь	20889,1	103,9	124,2
IV квартал	53804,2	103,1	99,2
Январь-декабрь	201887,3	103,9	
2015г.			
январь	16963,2	95,3	77,7
февраль	17096,9	98,0	98,7
март	17986,8	92,3	104,0
I квартал	52046,9	95,1	88,5
апрель ¹⁾	17460,5	91,3	97,0
май ¹⁾	18035,0	90,5	103,2
июнь ¹⁾	18282,1	89,3	101,5
II квартал¹⁾	53777,6	90,7	101,5
I полугодие¹⁾	105824,5	92,6	
июль ¹⁾	18642,5	89,3	102,0
август	18548,3	90,9	99,4
Январь-август	143015,3	91,9	

¹⁾ Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований субъектов малого предпринимательства и за счет изменения предварительных ежемесячных данных, полученных от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Динамика оборота розничной торговли
(в процентах к декабрю 2013 года)



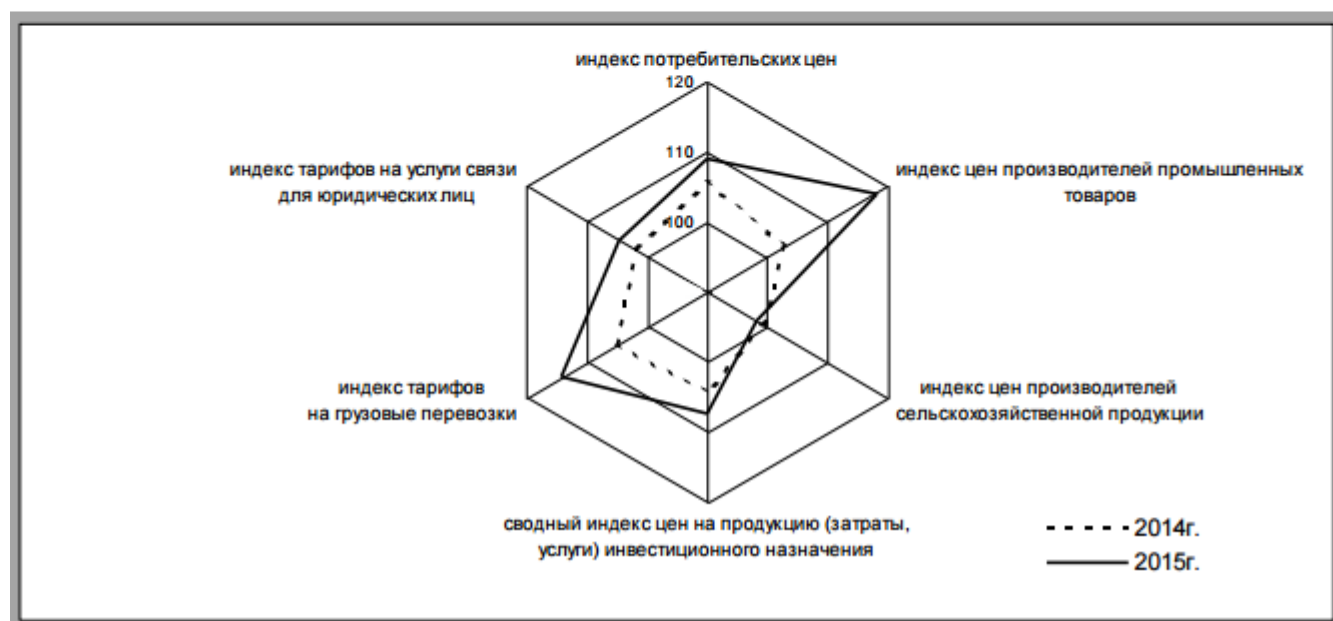
4. ЦЕНЫ

Индексы цен и тарифов по секторам экономики

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Август 2015г. к		Справочно август 2014г. к декабрю 2013г.
	июль	август	августу 2014г.	декабрю 2014г.	
Индекс потребительских цен	100,5	100,7	116,3	108,9	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	99,9	100,9	120,8	118,0	102,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,0	99,8	104,1	98,2	99,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	98,6	105,5	110,6	107,5	104,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	112,4	113,4	141,0	114,0	104,8
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,4	101,1	104,6	104,6	101,7

Индексы цен и тарифов в августе 2014 и 2015 годов
(на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года)



5.1. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ¹⁾

5.1.1. Финансовые результаты деятельности организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций по видам экономической деятельности в январе-июле 2015 года

	Сальдо прибылей (+) и убытков (-)		Прибыль		Убыток	
	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾
Всего	+9822,5	в 5,6р.	17730,7	в 2,1р.	7908,2	115,2
из него:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-745,9	-	422,1	137,5	1167,9	в 6,9р.
из них лесозаготовки	-125,0	-	121,2	в 2,0р.	246,2	в 1,9р.
рыболовство, рыбоводство	+2395,4	в 3,8р.	2395,4	в 3,8р.	-	-
добыча полезных ископаемых	-259,8	-	... ²⁾	37,7	... ²⁾	43,7
обрабатывающие производства	+11216,6	в 3,7р.	12572,5	в 2,3р.	1355,9	58,0
из них:						
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	+174,0	111,4	... ²⁾	106,8	... ²⁾	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	+1093,8	в 1,6р.	1482,3	123,4	388,5	76,9
целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность	+3728,6	в 4,0р.	3866,0	в 3,2р.	137,4	52,0
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	+3727,2	в 4,0р.	... ²⁾	в 3,2р.	... ²⁾	51,8
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	... ²⁾	в 3,9р.	... ²⁾	в 3,2р.	... ²⁾	55,1
производство изделий из бумаги и картона	... ²⁾	в 34,8р.	... ²⁾	в 7,4р.	-	-
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	+1,4	117,5	... ²⁾	97,8	... ²⁾	82,1
химическое производство	+177,6	-	... ²⁾	в 6,1р.	... ²⁾	3,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-38,4	-	... ²⁾	105,8	... ²⁾	41,3
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	... ²⁾	-	-	-	... ²⁾	7,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	+83,8	в 1,7р.	323,9	109,5	240,2	97,0
строительство	-205,5	-	100,1	56,8	305,5	117,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	+431,2	57,8	486,5	61,9	55,4	139,2
гостиницы и рестораны	+3,7	41,6	10,5	44,6	6,7	46,5
транспорт и связь	+343,8	в 3,4р.	1170,9	в 1,6р.	827,1	126,7
из них связь	+39,2	95,7	... ²⁾	95,8	... ²⁾	115,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-3404,2	-	203,2	101,1	3607,5	146,0
образование	-23,2	-	0,7	20,0	23,8	115,4
здравоохранение и предоставление социальных услуг	-9,1	-	5,7	32,6	14,8	в 26,3р.
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	-4,4	-	28,4	75,7	32,8	122,9

¹⁾ Темпы изменения сальдированного финансового результата отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитаны по сопоставимому кругу организаций, с учетом корректировки данных соответствующего периода предыдущего года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов и др. в соответствии с методологией бухгалтерского учета. Прочерк означает, что в одном или обоих сопоставляемых периодах был получен отрицательный сальдированный финансовый результат.

²⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

III.

СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

1. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

	Январь-август 2015г.	В % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к		Справочно январь-август 2014г. в % к январю-августу 2013г.
			августу 2014г.	июлю 2015г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ¹⁾ , руб.	29502,4	110,2	98,1	85,2	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		94,8	83,6	84,5	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :					
номинальная, руб.	35246,9	107,8	106,5	89,7	112,2
реальная		92,2	91,9	89,3	104,2

¹⁾ Предварительные данные.²⁾ Январь-июль 2015 года, в % к январю-июлю 2014 года, июль 2015 года в % к июлю 2014 года, в % к июню 2015 года, январь-июль 2014 года в % к январю-июлю 2013 года.

1.1. ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ

Динамика реальных располагаемых денежных доходов¹⁾

в процентах

	К соответствующему периоду предыдущего года	К предыдущему периоду
2014г.		
январь	101,7	47,3
февраль	105,4	138,5
март	99,6	96,8
I квартал	101,8	76,3
апрель	105,8	117,3
май	119,0	104,8
июнь	103,8	99,3
II квартал	109,2	130,5
I полугодие	105,9	
июль	115,4	94,7
август	104,2	99,0
сентябрь	101,6	90,7
III квартал	106,9	92,1
октябрь	110,5	110,3
ноябрь	98,9	89,0
декабрь	94,8	146,0
IV квартал	100,6	109,6
Январь-декабрь	104,7	
2015г.		
январь	105,4	138,5
февраль	99,4	49,6
март	105,5	147,8
апрель	105,5	96,9
I квартал	104,0	78,9
апрель	97,0	108,0
май	85,2	91,9
июнь	89,9	104,7
II квартал	90,6	104,7
I полугодие	96,3	
июль	98,0	103,3
август	83,6	84,5
Январь-август	94,8	

¹⁾ Предварительные данные.

Выводы:

Архангельская область – один из наименее промышленно-развитых регионов России. Экономика специализируется на лесодобыче и лесопереработке. Машиностроение представлено судостроением. Важную роль играют обслуживание транзитных транспортных потоков и сфера социальных услуг (медицина, образование и государственное управление). Агропромышленный сектор (животноводство, растениеводство и рыболовство) находится в состоянии перманентного кризиса. Вследствие длительного отсутствия инвестиций в основные средства, суровых климатических условий, отсутствия системы специализированной сельскохозяйственной и

рыболовства, сбытовой и кредитной кооперации, высокого уровня конкуренции со стороны российских и зарубежных производителей, говорить об существенных изменениях в сфере сельскохозяйственного и промышленного производства в Архангельской области в среднесрочной перспективе нельзя. (Данные интернет-источника: <http://arhangelskstat.ru/>).

3.5 Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Северодвинска

Анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже по данным периодического издания «Губерния» за 9 месяцев 2015г., а также Интернет ресурсов www.dom29.ru и www.rk-region.ru.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода.

Учет особенностей функционирования рынка недвижимости позволяет более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости методами рыночного подхода. Рынок в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи.

Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

За последние годы в стране рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действий компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Рынок недвижимости имеет различные сегменты:

1. По типу недвижимости – жилая; торгового, офисного, складского и производственного назначения, которые имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса;
2. По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с цикличной занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью);
3. По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате воздействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Анализируемая база объектов коммерческой недвижимости представлена 250 объектами различного объема и предложения для анализа рынка продажи коммерческой недвижимости и 180 объектами для анализа рынка аренды, общей площадью более 95 тыс. кв.м. (без учета предложений, представленных по договорным ценам). Объем рынка – порядка 1,100 млрд.рублей (без учета предложений представленных по договорным ценам). Анализируемые объекты в сфере коммерческой недвижимости производственно-складского назначения классифицированы по следующим принципам: производственные и складские помещения.

Достаточное количество объектов позволило осуществить анализ, как рынка продажи коммерческой недвижимости, так и рынка аренды коммерческой недвижимости.

Продажа коммерческой недвижимости



Структура предложений по аренде по выделенным типам примерно одинаковая (по 50%).

Наибольшее количество объектов коммерческой недвижимости, представленных к продаже, находятся в промышленных зонах города Северодвинска – территория промзоны на Архангельском шоссе, ул. Окружная, ул. Тепличный проезд, ул. Узловой проезд.

Одним из важнейших факторов, влияющих на формирование стоимости объектов коммерческой недвижимости, является местонахождение объекта выставленного к продаже.

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В аренде и продаже коммерческой недвижимости наблюдаются схожие тенденции.



Наибольшее количество объектов, представленных к аренде, - офисные (44%) и торговые помещения (39%).

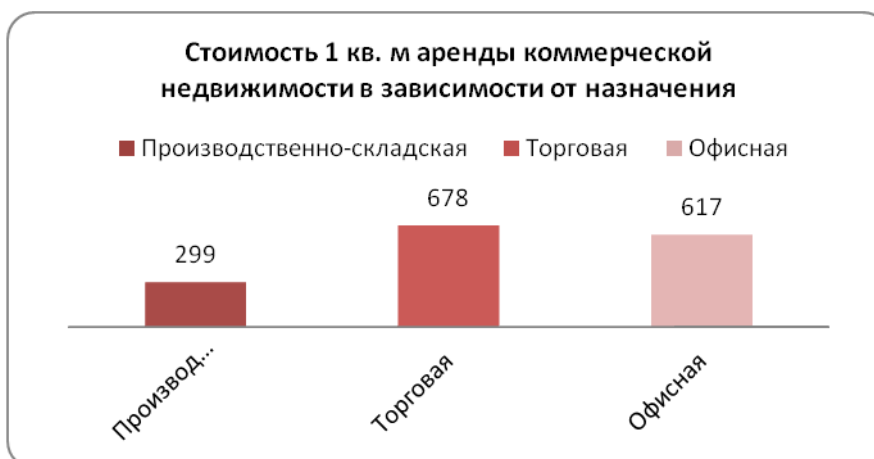
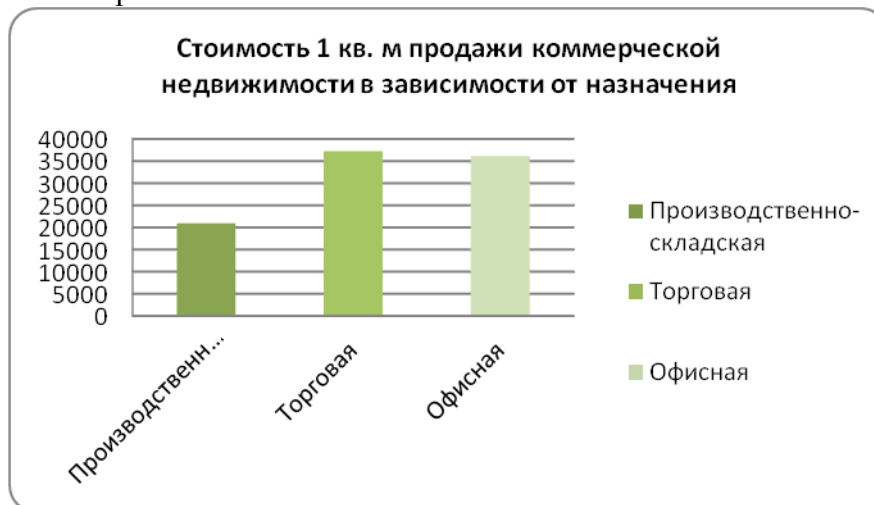
Наиболее высокая стоимость наблюдается в центральных районах. В окружных районах стоимость аренды за 1 кв.м. примерно одинакова.

Не менее важным фактором, влияющим на уровень цен является назначение помещений.

Наибольшую арендную ставку имеют торговые помещения, ниже офисные, ещё ниже производственные и самая низкая арендная ставка у складских помещений.

Анализ ценообразующих факторов

Первый фактор - назначение объекта. На рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Северодвинск есть помещения офисного, торгового и производственно-складского. Помещения для организации общественного питания на рынке продажи и аренды не выделены в отдельный сектор.



Второй фактор - это географическое расположение объекта. Чем ближе к центру, тем, естественно, выше цена. Наименьшую привлекательность для покупателей имеют объекты коммерческой недвижимости в отдаленных округах города.

Третий фактор – наличие коммуникаций. Для помещений, у которых отсутствуют те или иные коммуникации стоимость арендной платы ниже, в связи с дополнительными расходами которые несет арендатор по коммунальным платежам.

Четвертый фактор – людские и транспортные потоки. В результате анализа рынка выявлено, что в проходимых местах стоимость объектов и размер арендной платы выше от средних показателей от 20% до 80%.

Пятый фактор - это состояние коммерческих площадей. Состояние помещений классифицировано на три группы: чистовая отделка с ремонтом с использованием современных материалов, удовлетворительное состояние, требуется проведение ремонта, черновая отделка. Помещения находящиеся в состоянии требуется ремонт и в черновой отделке находятся примерно в одной ценовой категории, стоимость помещений в состоянии чистовой отделки и удовлетворительном состоянии отличаются в среднем на 20%. Помещения, представленные на рынке аренды, как правило, находятся в хорошем состоянии, позволяющем осуществлять

уставную деятельность, без проведения ремонтных работ. На рынке аренды представлены единичные предложения о помещениях находящихся в черновой отделке и в состоянии требуется ремонта. Арендодатели, как правило, учитывают данный фактор, и включают расходы по проведению ремонтных работ в зачет арендной платы.

Шестой фактор – общая площадь. По анализу рынка отмечается тенденция с увеличением площади объекта стоимость объекта уменьшается.

Седьмое – дата предложения. В результате анализа рынка продажи и аренды прослеживается динамика стоимости, в настоящее время выявлены тенденции снижения стоимости и продажи и аренды.

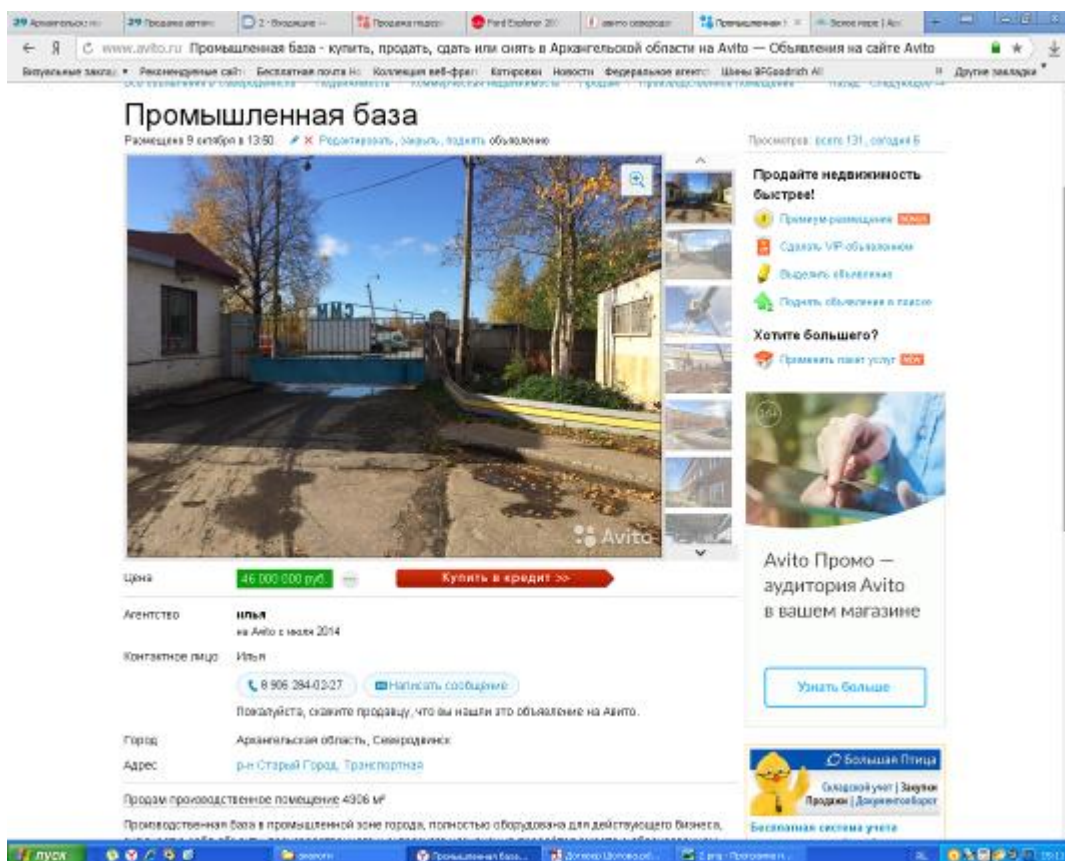
Восьмое – материал стен. На рынке продаж деревянные здания имеют стоимость меньше чем в кирпичных и панельных домах.

Девятое – этаж расположения. Для нежилых помещений по данным анализа рынка продаж и аренды ставки различаются в зависимости от размещения объекта, наибольшая стоимость у объектов первого этажа.

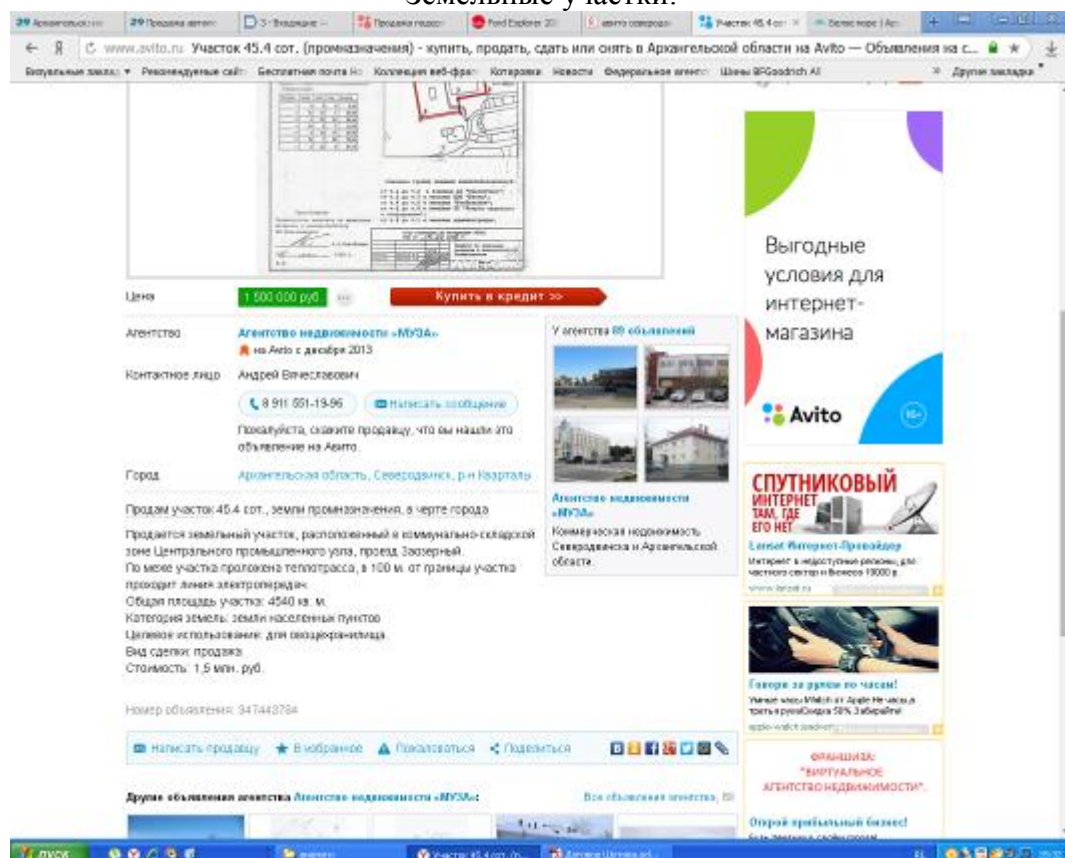
По данным справки от риэлтерского агентства ООО «Регион-С» срок экспозиции при продаже коммерческой недвижимости составляет 6-12 месяцев, при аренде 1-3 месяца.

Представлены следующие предложения по продаже производственно-складских помещений:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito.ru listing for a 'Производственное помещение, 3200 м²' (Industrial building, 3200 m²) in Arkhangelsk Oblast. The main image shows the 'Фасад здания' (Building facade) with a label 'Левая часть' (Left part). The price is listed as '900 000 руб.' with a 'Купить в кредит' (Buy on credit) button. The agent is 'евгений' (Evgeniy), with contact details: phone '8 911 501-64-50' and a 'Написать сообщение' (Write message) button. The location is 'Архангельская область, Северодвинск' (Arkhangelsk Oblast, Severodvinsk) at 'р-н Ягры, ул. Транспортная, д. 11'. The ad also features a sidebar with promotional offers from MTS and a 'Большая Птица' (Big Bird) logo.



Земельные участки:



Производственно-складские объекты на рынке г. Северодвинска
 Диапазон цен на рынке от 500 р/м² до 4300 р/м².

4 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное

использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, эксперты определили, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является их текущее использование.

4.2 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Подход состоит из следующих этапов:

1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта.
2. Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического).
3. Определение стоимости земельного участка.
4. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, рассчитывается, как сумма затрат на замещение, за вычетом суммарной величины износа, и стоимости земельного участка.

Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода по следующим причинам:

- технический паспорт, являющийся основой расчёта затратным подходом отсутствует, и по данным заказчика никогда не оформлялся;
- затратный подход для недвижимости, при наличии развитого рынка, не является приоритетным, так как не учитывает рыночную ситуацию и предпочтения потенциальных покупателей;
- собственник/заказчик не заинтересован в проведении технического освидетельствования здания для определения его строительных характеристик с помощью привлечённых специалистов, обладающих специальными знаниями и соответствующим оборудованием.

4.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения. В результате анализа рынка, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Таблица 5. Описание аналогов для объекта оценки (1 этаж – нежилое)

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	-	13 октября 2015 г.	17 сентября 2015 г.	13 октября 2015 г.
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв.м	494,9	3 200,0	475,0	900,0

Площадь ЗУ	5500,0	5 000,0	1 400,0	не выделен
Соотношение площади аналогичного строения и ЗУ под ним			2,947	
Добавлен ЗУ под строением	1458,7			
Местоположение	г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г	г. Северодвинск, ул. Транспортная, 11	г. Северодвинск, ул. Складской проезд	г. Северодвинск, ул. Заводская, 9
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Цена предложения, рублей	–	6 900 000	2 050 000	480 000
Цена предложения за кв.м., рублей	–	2 156	4 316	533
Источник информации	–	Частное объявление	Частное объявление	Частное объявление

Примечание: Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах. Пользователь отчета может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. В качестве подтверждения данного факта в приложениях к Отчету приведены копии экрана интернет-страниц по указанным ссылкам в Приложении к Отчету.

Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объектов сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

1. Поправка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 30% (по расширенному интервалу) ко всем аналогам.
2. Поправка на дату продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и срок ликвидности, то данная корректировка не вносилась.

3. Поправка на местоположение. Расположение аналога 2 существенно лучше расположения объекта оценки и прочих аналогов, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 29% от аналога 2.
4. Поправка на общую площадь не применялась, т.к. производственные помещения, при анализе рынка в условиях кризисного состояния экономики, не показывают существенной зависимости цены от площади.
5. Поправка на ж/д ветку. Аналог 2 расположен вблизи ж/д ветки, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 14% от аналога 2.
6. Поправка на состояние. Аналоги 1-2 находятся в хорошем техническом состоянии, объект оценки и аналог 3 требуют ремонта, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 45% от аналогов 1-2 (по расширенному интервалу).
7. Поправка на материал стен. Аналог 3 и объект оценки металлические строения, аналоги 1-2 каменные, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере -35% от аналогов 1-2 (по расширенному интервалу).
8. Поправка на коммуникации. Аналог 3 и объект оценки не имеют отопления, аналоги 1-2 имеют системы отопления, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 26% от аналогов 1-2 (по расширенному интервалу).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

D – удельный вес, %, Q – всего корректировок, q – количество корректировок по данному аналогу, n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

D – удельный вес, %, Q – суммарное отклонение, q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Таблица 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (1 этаж)

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь аналога, кв.м.	3 200,0	475,0	900,0
Стоимость, руб.	6 900 000	2 050 000	480 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	2 156	4 316	533
Корректировка на торг, %	-30	-30	-30
Скорректированная цена, руб./м2	1 509	3 021	373
Корректировка на дату продажи, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	1 509	3 021	373
Корректировка на материал строения, %	-35	-35	0
Скорректированная цена, руб./м2	981	1 964	373
Корректировка на тип здания, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	981	1 964	373
Корректировка на ж/д ветку, %	0	-14	0
Скорректированная цена, руб./м2	981	1 689	373
Корректировка на состояние, %	-45	-45	0
Скорректированная цена, руб./м2	540	929	373
Корректировка на особенности местоположения, %	0,0	-29,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2	540	659	373
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-26	-26	0
Скорректированная цена, руб./м2	399	488	373
Итоговая процентная корректировка	-81,5	-88,7	-30,0
Скорректированная цена, руб./м2	399	488	373
Коэффициент вариации	14,31%		
Количество корректировок	4	6	1
Удельный вес по количеству корректировок	31,8%	22,7%	45,5%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	408		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	81,5%	88,7%	30,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,6%	27,8%	42,5%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	413		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	410		
Общая площадь объекта, м2		494,9	
Рыночная стоимость, рублей		203 063	

Таблица 7. Описание аналогов для объекта оценки (земельный участок)

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	-	12 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.	15 сентября 2015 г.
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Площадь земельного участка, кв.м	5500,0	6980	4 540	1 100
Местоположение	г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г	г. Северодвинск, Старый город	г. Северодвинск, Кварталы	г. Северодвинск, Кварталы
Наличие коммуникаций	есть	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Цена предложения, рублей	—	4 500 000	1 500 000	600 000
Цена предложения, рублей за 1 м1	—	645	330	545
Источник информации	—	АН "Муза"	АН "Муза"	Частное объявление

Примечание: Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах. Пользователь отчета может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. В качестве подтверждения данного факта в приложениях к Отчету приведены копии экрана интернет-страниц по указанным ссылкам в Приложении к Отчету.

Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объектов сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

9. Поправка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 23% (по расширенному интервалу) ко всем аналогам.

10. Поправка на дату продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и срок ликвидности, то данная корректировка не вносилась.

11. Поправка на местоположение. Расположение аналогов 1-3 существенно лучше расположения объекта оценки и аналога 2, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 35% (по доверительному интервалу) от аналогов 1-3.

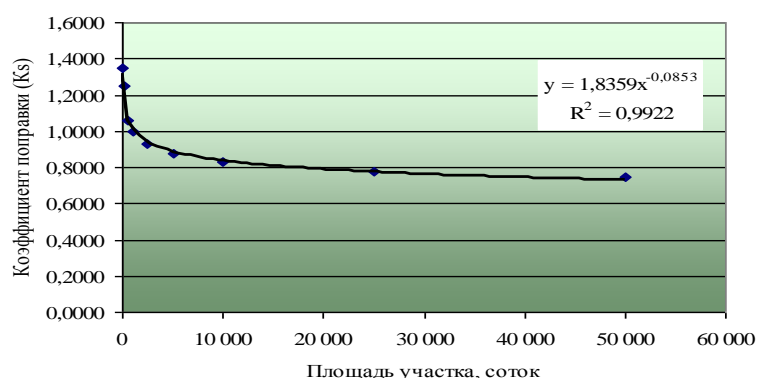
12. Поправка на коммуникации. Объект оценки не имеет сетей водоснабжения/отведения и подпчи электричества, аналоги имеют такие сети, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 31% от всех аналогов.

13. Поправка на размер участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка³.

График Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение: $K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$, где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	5500,0	6 980,0	4 540,0	1 100,0
Коэффициент корректировки (K_s)	1,304878636	1,278652523	1,32637969	1,496657289
Корректировка, %		2,051074284	-1,621033123	-12,81379875

3 Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (земельный участок)

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м.	6 980,0	4 540,0	1 100,0
Стоимость, руб.	4 500 000	1 500 000	600 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	645	330	545
Корректировка на торг, %	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./м2	496	254	420
Корректировка на дату продажи, %	0,00	0,00	0
Скорректированная цена, руб./м2	496	254	420
Корректировка на правовой статус, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	496	254	420
Корректировка на особенности местоположения, %	-35,0	0,0	-35,0
Скорректированная цена, руб./м2	323	254	273
Корректировка на площадь земельного участка, %	2,05	-1,62	-12,81
Скорректированная цена, руб./м2	329	250	238
Корректировка на разрешённое использование аналог 1/((ан 2+3)/2), %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	329	250	238
Корректировка на тип населённого пункта, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	329	250	238
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-31	-31	-31
Скорректированная цена, руб./м2	227	173	164
Итоговая процентная корректировка	64,8	47,7	69,9
Скорректированная цена, руб./м2	227	173	164
Коэффициент вариации	18,18%		
Количество корректировок	4	3	4
Удельный вес по количеству корректировок	31,8%	36,4%	31,8%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	187		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	64,8%	47,7%	69,9%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	32,2%	36,9%	30,8%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	188		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	188		
Общая площадь ЗУ, м2		5500,0	
Рыночная стоимость, рублей		1 031 283	
ЗУ под зданием, м2/рублей	1 458,7 м2	учтён в составе ОО	
Свободный ЗУ, м2/рублей	4 041,3 м2	757 777	

Таблица 9. Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Рыночная стоимость объектов оценки, рублей.
Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	203 063
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	757 777

4.4 Доходный подход

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости - ожидаемые будущие доходы. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.
- Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на *принципе ожидания*, согласно которому типичный покупатель (инвестор) приобретает имущество (имущественные права) в ожидании получения будущих доходов или выгод; т.е. стоимость объекта определяется его потенциальной способностью обеспечить будущие доходы. В соответствии со ст.13 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Ст. 21 ФСО 1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – *метод дисконтирования будущих доходов*.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Установить период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

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

4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оцениваемый в данном отчете объект недвижимости сложно отнести к объекту доходной недвижимости по следующим причинам:

1. Местоположение объектов – удаленный район Ненецкого автономного округа – Заполярный. Рынок продаж и аренды коммерческой недвижимости в районах местонахождения объектов оценки и близлежащих населенных пунктах не развит в связи с депрессивным состоянием районов;

2. Бесперспективность районов в связи с уменьшением количества населённых пунктов и действующих предприятий;

3. Рост социальной напряженности, связанный с ростом цен, безработицей и неудовлетворительными жилищными условиями; отсутствие инвесторов, располагающих достаточными средствами для вложения их в развитие производства и услуг в районах;

4. Низкое качество объектов недвижимости в связи с длительными сроками эксплуатации, несоответствием современным требованиям к объектам коммерческой недвижимости;

5. Отсутствие спроса на аренду существующих объектов недвижимости.

Проведя анализ местоположения, технического состояния и коммерческой привлекательности оцениваемых объектов, оценщик принял решение об **отказе от использования доходного подхода** к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

1. В соответствии с п.21 ФСО 1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. местоположение оцениваемого объекта не позволяет использовать его для получения стабильного дохода, в виду долгого поиска потенциального арендатора;

2. Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. В переходной экономике, в условиях финансового кризиса ситуация усложняется в связи с ростом цен на товары, услуги и, соответственно, арендные ставки. При этом темпы роста цен на отдельные товары и услуги могут существенно отличаться друг от друга и от темпа общей инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных

условиях неверно. Таким образом, после финансового кризиса, повлиявшего на рынок недвижимости в наибольшей степени, прогнозирование доходов от недвижимости и темпов роста доходов даже на ближайший период имеет очень низкую достоверность и приведет к снижению достоверности расчетов рыночной стоимости;

3. В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают. Причем в отличие от продавцов недвижимости, которые проявляют консерватизм и инерционность в вопросах

снижения цен продажи, арендодатели более уступчивы: продержав коммерческие площади свободными несколько месяцев, они готовы сдать свои площади в аренду по существенно более низким ценам. По данным *Приволжского центра финансового консалтинга и оценки в Нижнем Новгороде* ставки арендной платы снизились не менее, чем на 30 – 50%

4. Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам.

Отсутствие спроса на аренду оцениваемого объекта подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

Учитывая все выше сказанное, оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

5 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход не отражает полезность объекта для его владельца в конкретной сложившейся ситуации на рынке недвижимости, но позволяет рассчитать стоимость каждого объекта более детально и учитывает в большей степени, чем другие методы физическое состояние объектов. Поэтому оценщиками было принято решение придать затратному подходу вес равный **0%**.

Сравнительный подход наиболее объективно отражает стоимость объектов оценки и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент **100%**.

Доходный подход позволяет учесть перспективы развития объекта оценки с точки зрения прогнозируемых денежных потоков от владения объектом. Недостаток этого подхода состоит в субъективности прогнозируемых величин. Таким образом, оценка данным подходом не дает полного представления о реальной стоимости оцениваемого объекта. Доходному подходу был придан вес равный **0%**.

Расчет итогового значения рыночной стоимости недвижимого имущества:

Таблица 9. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость объектов оценки, рублей
Нежилое помещение, общей площадью 46 кв.м.	Не использовался	203 063	Не использовался	203 063
Нежилое помещение, общей площадью 54,4 кв.м.	Не использовался	757 777	Не использовался	757 777

6 Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 13 октября 2015 года составила:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое здание, общей площадью 494,9 кв.м., кадастровый номер: 29:28:000000:0000:03471/00, расположенное по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	203 063
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 5500 кв.м. (свободная от застройки часть 4041,3 кв.м.), кадастровый номер: 29:28:108307:243, расположенный по адресу: г. Северодвинск, ул. Окружная, 19г.	757 777
ИТОГО	960 840

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Финансовая Экспертиза»

Коптева О.А.

Оценщик

Галахов И.В.

19 октября 2015 года

7 Подтверждение качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года((в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8 Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ((в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;

Книги и периодические издания

1. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. - 2003 г.
2. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
3. Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». - Москва. - 1997 г.
4. Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». - Москва. - 1998 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. - 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. - 1998 г.
7. Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. - 1998 г.
8. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
9. Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации». – Москва: «Финансы и статистика», 2008. – 384 с.

Приложения