

ОТЧЕТ № 112/2015

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ следующего имущества:

Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922;

Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932;

Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927

и земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007.

Местонахождение: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.

**по состоянию на 01 июля 2015 года
дата составления отчета 07 августа 2015г.**

ЗАКАЗЧИК:

Открытое акционерное общество «Новгородская фирма «Центроспецстрой»

СОБСТВЕННИК:

Открытое акционерное общество «Новгородская фирма «Центроспецстрой»

07 августа 2015 года

Великий Новгород,
КОНКУРСНОМУ УПРАВЛЯЮЩЕМУ
Ю. И. ЧЕЛЕЙКИНУ

Уважаемый Юрий Иванович!

В соответствии с договором № 01/05-15 от 27.05.2015г. года на оценку рыночной стоимости недвижимого имущества. Обществом с ограниченной ответственностью «Оценочное бюро «Эксперт» (ОГРН 1082468010514. ИНН 2461202556. 660049. г. Красноярск, пр-кт Мира, д. 10, д. 10, пом. 58) произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922;

Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932;

Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927

и земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007.

Местонахождение: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.

Цель оценки: установление на собрании кредиторов начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 01 июля 2015 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет: 45 902 764 (Сорок пять миллионов девятьсот две тысячи семьсот шестьдесят три) рубля, из них:

№	Наименование	Кадастровый/инвентарный номер	Доля приходящаяся на улучшения	Рыночная стоимость, руб.
Имущественный комплекс по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59, в том числе:				
1	земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м.	53:23:8523403:0007		11 803 848
2	Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м.	53:23:8523403:0007:23922	0.1277	4 355 805
3	Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	53:23:8523403:0007:23932 53:23:8523403:0007:34416	0.6337	21 608 650
4	Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	53:23:8523403:0007:23927	0.2386	8 134 461

В соответствии с пп. 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектами налогообложения НДС.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка выполнена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами в области оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, 255, 256 и № 611 утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014.

С уважением, Генеральный директор ООО «Оценочное бюро «Эксперт»



М.В. Ряжева

Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. Общие сведения.....	4
2.1 Постановка задания по оценке.....	4
2.2.Ограничительные условия, сделанные допущения и пределы применения полученного результата	6
2.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	7
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.5. Заявление соответствия.....	9
2.7. Сведения об оценщиках, проводивших оценку.....	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1 Общая характеристика предприятия	10
3.2 Подробное описание объекта оценки, их технические характеристики и данные о техническом состоянии	Ошибка! За
4.1 Краткий обзор состояния экономики России	24
4.2 Краткий обзор экономики региона.....	27
4.3 Обзор рынка продаж коммерческой недвижимости и земельных участков.....	31
5. Обоснование применяемых подходов и методов оценки.....	37
6.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
6.1 <i>Определение рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59, в рамках затратного подхода</i>	<i>39</i>
6.1.1. <i>Определение рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>40</i>
6.1.2. <i>Определение рыночной стоимости здания</i>	<i>45</i>
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	51
7.1.Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.6а, в рамках сравнительного подхода.....	51
8.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	57
9 Согласование результатов	71
10. Используемая литература	73
Приложение 1 Правоустанавливающие документы и кадастровые паспорта	
Приложение 2 Справочная информация, используемая для оценки и распечатки аналогов с сайтов Интернета	
Приложение 3 Копии сертификатов оценщиков	

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922; Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932; Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927 земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007. <p>Местонахождение: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59. Подробное описание объекта оценки представлено в Разделе 3 Отчета</p>
Собственник объекта оценки	<p>Открытое акционерное общество «Новгородская фирма «Центроспецстрой», ИНН 5321044810, ОГРН 1025300800139 от 14.11.1996г. Место регистрации: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.</p>

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

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены три стандартных общепринятых в оценочной практике подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке приведены ниже:

Объект оценки, расположенный по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.

Подход	Стоимость, руб.
Затратный	40 654 650
Сравнительный	46 934 221
Доходный	45 735 781

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет: 45 902 764 (Сорок пять миллионов девятьсот две тысячи семьсот шестьдесят три) рубля, из них:

№	Наименование	Кадастровый/ инвентарный номер	Доля приходящаяся на улучшения	Рыночная стоимость, руб.
Имущественный комплекс по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59, в том числе:				
1	земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м.	53:23:8523403:0007		11 803 848
2	Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м.	53:23:8523403:0007:23922	0,1277	4 355 805
3	Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	53:23:8523403:0007:23932 53:23:8523403:0007:34416	0,6337	21 608 650
4	Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	53:23:8523403:0007:23927	0,2386	8 134 461

2. Общие сведения

2.1 Постановка задания по оценке.

Цели и задачи оценки	Для установления на собрании кредиторов начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Ограничения (обременения) прав:	На момент оценки выписки из ЕГРП не предоставлены, расчеты проводились при условии, что объект оценки без обременения
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость (п.5 ФСО № 2, УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255)
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Права на объекты оценки	Объект оценки расположенный по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59 - оформлено право собственности Документы-основания: Разделительный баланс от 24.05.1996г. Акт передачи имущества от 24.05.1996г. Договор купли-продажи земельного участка № 539 от 23.11.2007г.
Срок проведения оценки	10 рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов и 100% оплаты стоимости работ
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Не допускается иное использование отчета об оценке
Срок экспозиции объекта оценки:	По мнению оценщиков, средний срок продажи нежилых помещений составляет 10 месяцев. Это оптимальный период для экспозиции продаваемых зданий такого типа и назначения по «взвешенной» рыночной цене (данные сайта http://www.biznes-ipoteka.ru/sale/building/production/).
Дата составления отчета	С 01.07.2015 по 07.08.2015 г.
Дата проведения оценки	С 01.07.2015 по 07.08.2015 г.
Дата определения стоимости	01.07. 2015 г.

Дата обследования объекта оценки	С 01.07.2015 по 07.08.2015 г.
Сведения о заказчике оценки	Открытое акционерное общество «Новгородская фирма «Центроспецстрой», ИНН 5321044810, ОГРН 1025300800139 от 14.11.1996г. Место регистрации: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г №256. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №255. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г №254. Федеральный стандарт оценки «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)» утв. Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 N 611 4. Стандарты СРОО «Российское общество оценщиков»: ССО РОО 1-01-2010 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»; ССО РОО 1-02-2010 «Правила деловой и профессиональной этики общероссийской организации «Российское общество оценщиков» ; ССО РОО 1-03-2010 «Типы имущества»; ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»; ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»; ССО РОО 2-05-2010 «Оценка стоимости недвижимости имущества»
Последовательность выполнения работы	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Заключение с Заказчиком договора об оценке. ❖ Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. ❖ Анализ рынка, к которому относится объект оценки. ❖ Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. ❖ Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. ❖ Составление и передача Заказчику письменного отчета.
Основание для проведения оценки:	Договор № 01/05-15 от 27.05.2015г.
Сведения о собственнике объекта оценки:	Открытое акционерное общество «Новгородская фирма «Центроспецстрой», ИНН 5321044810, ОГРН 1025300800139 от 14.11.1996г. Место регистрации: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.
Перечень использованных документов, а также документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	Свидетельства о праве собственности, технические паспорта, кадастровый паспорт на земельный участок. Подробный перечень документов по каждому объекту см. в Разделе 3 Отчета
Форма отчета:	Полная письменная
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	не привлекались
Заклучения специальных экспертиз	не производились
Осмотр объекта оценки проводился	оценщиком совместно с представителем заказчика
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. 3. Дата осмотра объекта оценки – 01 июля 2015 г. 4. Оценщик не проводит как часть своей работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, и не учитывает возможное присутствие токсичных, вредных и зараженных веществ, а также различных излучений. 5. В процессе оценке специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, и учредительных документов не проводится. 6. Оценка объектов проводится Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством РФ об оценочной деятельности. 7. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), в виде конкретной величины 8. Документы об обременение Заказчиков не предоставлены 9. За правильность предоставленных документов Заказчиком по земельного участку расположенному г.Великий Новгород, ул.Б.Санкт-петербургская, д.14 Оценщик не несет ответственности и в дальнейшем стоимость может быть скорректирована.
Специальные допущения	У Заказчика оценки (ОАО «Новгородская фирма «Центроспецстрой») отсутствуют правоустанавливающие и подтверждающие документы на пристройку к зданию профилактория (кад.номер 53: 23:8523403:0007:23927) и зданию производственного цеха (кадастровый номер 53: 23:8523403:0007:23932). Согласно справки Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» Новгородский филиал № 46 от 02.11.2009г. . площадь возведенной пристройки к зданию профилактория составила 580,1 м2. к зданию производственного цеха-- 108,0 м2. Пристроенные помещения расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 53:23:8523403:0007, без выхода за его границы.

	<p>В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.</p> <p><u>Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.</u></p> <p>Таким образом, основным требованием для легализации проведенной реконструкции является установление соответствия произведенных работ требованиям градостроительных и технических регламентов, национальных стандартов, градостроительному плану земельного участка, строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных и иным нормам и правилам.</p> <p>Указанное соответствие необходимо установить путем проведения строительно-технической экспертизы. Размер затрат, которые необходимо понести для легализации произведенной реконструкции (затраты на проведение экспертизы, пошлины и сборы) составят незначительный процент от стоимости регистрируемых помещений.</p>
--	---

2.2. *Ограничительные условия, сделанные допущения и пределы применения полученного результата*

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

4. Оценщики не обязаны на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

5. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, связанные с юридическими аспектами права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

7. Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

8. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме), не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия оценщика.

9. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация о количественных и качественных характеристиках имущества являлась точной и правдивой, и не проводили проверки ее достоверности.

10. Подразумевается, что у оцениваемого имущества и территории, на которой оно расположено, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

11. Полученный результат применим для определения рыночной стоимости.

12. Применение заказчиком настоящего отчета в целом или в части, а также указание стоимости, определенной в этом отчете, является утверждением заказчиком настоящего отчета и итоговой величины стоимости объекта оценки.

13. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

14. Оценщик несет ответственность за достоверность результатов проведения оценки в пределах предоставленной Заказчиком информации и данных, равно как и за достоверность информации, используемой в Отчете об оценке, полученной из собственных источников и/или третьих лиц. В случае невозможности установить достоверность используемой информации Оценщик обязан сделать в Отчете об оценке соответствующую ссылку на источник получения используемой информации.

2.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

11. Рыночная стоимость определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

12. Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

13. Ликвидационная стоимость определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

14. Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки в частности определяется для целей налогообложения.

15. Рыночная цена – предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой сделке.

16. Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

17. Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (согласно ГК РФ ст. 130).

18. Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

19. Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

20. Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

21. Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

22. Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

23. Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

24. Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

25. Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

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

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

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

30. 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.

31. Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

32. Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

33. Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

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

35. Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

36. Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе, при заключении договора об оценке Оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, рыночный и доходный подходы к оценке:

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

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

2.5. Заявление соответствия

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (РОО):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.01 №178-ФЗ, от 21.03.02 № 31-ФЗ, от 14.11.02 № 143-ФЗ, от 10.01.03 № 15-ФЗ, от 27.02.03 № 29-ФЗ, от 22.08.04 №122-ФЗ, от 05.01.06 №7-ФЗ, от 27.07.06 № 157-ФЗ, от 05.02.07 № 13-ФЗ).
 - Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
 - Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
 - Федеральный стандарт оценки «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)» утв. Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 N 611
- Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО:
- Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2010), утвержденный Заседанием Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Протокол № 284 от 18.12.2009 г.);
 - 6. Освидетельствование имущества: Оценщиком лично изучены документы, предоставленные Заказчиком: осмотр объекта оценки согласно заданию на оценку не выполнялся.
 - 7. Рыночная стоимость рассчитана на дату оценки 30 марта по 03 апреля 2015 года.
 - 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

2.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения

- Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Новгородской области (перечислены в разделе 3 данного отчета)
- Кадастровые выписки (перечислены в разделе 3 данного отчета)
- Технические паспорта БТИ

2.7. Сведения об оценщиках, проводивших оценку

Оценщики, участвующие в работе, получили профессиональное образование в области оценочной деятельности. В работе принимали участие следующие эксперты-оценщики:

- **Гришина Марина Эдуардовна** - сертификат о членстве в саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» № 06Р-06544 от 19.06.2007 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 608620 от 25.02.2005г., гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТРАХ» от 01.07.2014 г до 31.12.2015г. на сумму 300 000 (Триста тысяч) руб. и СОАО «ВСК» № 15540В4000012 от 10.05.2015г. на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, стаж работы в области оценки – 10 лет.

В приложении представлены копии сертификатов вышеперечисленных оценщиков.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Общая характеристика предприятия

ОАО НФ «Центроспецстрой» зарегистрировано 14.11.1996г. в соответствии с договором о создании открытого акционерного общества Новгородская фирма «Центроспецстрой» от 25.09.1996г. путем реорганизации АОТ «Трест Центроспецстрой» в форме выделения. ОАО НФ «Центроспецстрой» является правопреемником АОТ «трест Центроспецстрой» в части имущества, прав и обязательств в соответствии с разделительным балансом.

В единый государственный реестр юридических лиц сведения об организации внесены Администрацией Великого Новгорода 14.11.1996г.- основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1025300800139.

Свидетельство, подтверждающее постановку на учет в налоговом органе юридического лица, серии 53 № 0793311, выдано Инспекцией МНС РФ по г. Великий Новгород 28.09.2001г. Присвоен ИНН 5321044810 / КПП 532101001.

Согласно данных выписки из ЕГРЮЛ ОАО Новгородская фирма «Центроспецстрой» занимается тремя видами экономической деятельности, а именно:

№№	Вид деятельности	Код ОКВЭД
1	Основной вид деятельности Производство земляных работ	45.11.2
	Дополнительные виды деятельности	
2	Производство общестроительных работ по прокладке местных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи, включая взаимосвязанные вспомогательные работы	45.21.4
3	Производство общестроительных работ по прокладке магистральных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи	45.21.3

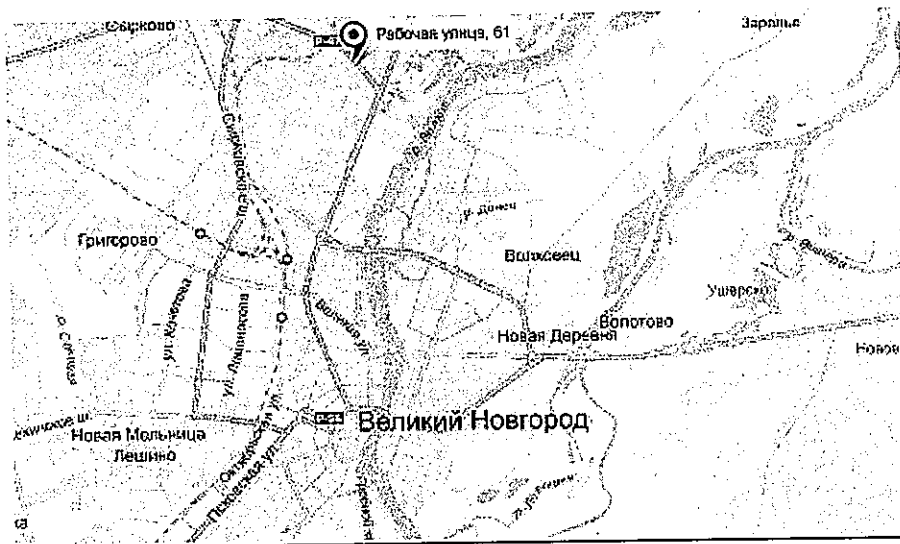
Арбитражным судом Новгородской области по заявлению Открытого акционерного общества «Ремонт и строительство дорог») о признании ОАО НФ «Центроспецстрой» (Должник) несостоятельным (банкротом) было принято к производству дело за №А44-6412/2014.

Определением Арбитражного суда Новгородской области по делу №А44-6412/2014 заявление ОАО «Ремстройдор» признано обоснованным, в отношении ОАО НФ «Центроспецстрой» введена процедура банкротства – конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Челейкин Юрий Иванович, являющийся членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации арбитражных управляющих субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса».

3.2 Подробное описание объекта оценки, их технические характеристики и данные о техническом состоянии

Объекты оценки принадлежат ОАО «Новгородская фирма «Центроспецстрой» на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права:

- Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922 от 08.09.2006 г. свидетельство серия 53-АА № 120192.
- Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932 от 20.05.2004 г. свидетельство серия 53-НО № 192958.
- Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927 от 20.05.2004 г. свидетельство серия 53-НО № 192960.
- земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007 от 25.12.2007 г. свидетельство Серия 53-АА № 245828.



Объект оценки расположен в северной части города. Ближайшее окружение объекта оценки составляют промышленные объекты.

Транспортная доступность к объекту оценки, характеризуется как удовлетворительная, 550 метров до автобусной остановки на улице Большая Санкт-Петербургская. В 6 км от центра города.

На дату оценки имущественный комплекс не эксплуатируется.

Территория имущественного комплекса огорожена забором и охраняется круглосуточно.

Земельный участок характеризуется несложными гидрогеологическими условиями. Рельеф поверхности – спокойный.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.

В результате визуального осмотра явных дефектов здания не выявлено. Имеется не большая парковка для легковых и грузовых автомобилей.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека.

Оцениваемый объект недвижимости имеет пристройки к здания производственного корпуса и профилакторию, что повлияет на стоимость объекта, а именно :

- Осмотром установлено, что к зданию профилактория, имеющего площадь 586,3 кв. м (кад.номер 53:23:8523403:0007:23927) выполнена пристройка, имеющая смежную общую капитальную стену, а также созданный проход между помещениями ранее возведенного здания профилактория и созданной в результате реконструкции пристройки. Площадь возведенной пристройки составила 580,1 м² (согласно справки Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» Новгородский филиал № 46 от 02.11.2009г.).

Тем самым производственные площади нежилого здания профилакторий, имеющего площадь 586,3 кв.м (свидетельство о государственной регистрации права 53-НО № 192960) в результате реконструкции увеличилась на 580,1 м². Назначение пристройки – увеличение производственных площадей, имеющих аналогичное производственное назначение (вспомогательное / обслуживающее хозяйство для эксплуатации производственной базы).

Пристроенное помещение расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 53:23:8523403:0007, без выходя за его границы.

- Кроме того, установлено наличие пристроенного к зданию цеха (кадастровый номер 53: 23:8523403:0007:23932) помещения общей площадью (по данным Справки № 46 от 02.11.2009г.) 108,0 м². Назначением данного пристроенного помещения является увеличение производственных мощностей и полезной площади производственного помещения цеха, используемого как основное помещение производственной базы.

Пристроенное помещение расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 53:23:8523403:0007, без выходя за его границы.

Реконструкция производственного корпуса и профилактория в соответствии с проектами по реконструкции.

По пристройке к профилакторию:

Проект "Реконструкция производственной базы ОАО Новгородская фирма Центроспецстрой" 1-ая очередь строительства. Строительство гаражного бокса, надстройка над существующими боксами.

Альбом 7 Наржные сети водоснабжения и канализации. Внутренние сети водоснабжения и канализации.

Альбом 6. Отопление, вентиляция, Теплоснабжение.

Альбом 5. Электроосвещение и электрообрудование. Наружное освещение территории.

Альбом 4. Конструкции металлические.

Альбом 3. Конструкции железобетонные

Альбом 2. Архитектурные решения.

По пристройке к цеху:

Рабочий проект "Реконструкция цеха металлоконструкций базы ОАО Центроспецстрой"

Альбом 1. Архитектурно-строительные решения.

Альбом 2. Конструкции железобетонные (по проекту размер 18,0 на 12,0 м, но думаю, надо оставлять как в справке БТИ)

Альбом 3 Каркас пристройки и встроенного модуля КМ

Альбом 4. Каркас пристройки КМД

Согласно ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ, п 14. Реконструкцией признается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с п.26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых

лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Срок исковой давности к спорам о самовольных постройках не применяется, так как он представляет собой срок для защиты лица, право которого нарушено (ст. 195 ГК РФ).

Анализируя Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», можно сделать вывод о высокой вероятности возможности легализации произведенной реконструкции объектов в силу следующего:

- основными факторами для отказа в признании права собственности на самовольную постройку являются: отсутствие права собственности на земельный участок либо ограничительные условия договора аренды земельного участка; существенное нарушение требований закона при производстве строительных работ, что создает угрозу жизни и здоровью иных лиц; множественность лиц – собственников зданий/ земельного участка, чьи права нарушены при проведении реконструкции.

В указанном случае данных факторов не установлено. При этом также учитывается, что согласно справке ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» в ноябре 2009г. было произведено обследование территории производственной базы, в ходе которого был установлен факт реконструкции здания профилактория и здания цеха. Также был произведен замер площадей, возникших в ходе реконструкции. С 2009 года до настоящего времени (до момента оценки) не установлено наличия исков о сносе возведенных пристроенных помещений либо решений о привлечении к административной ответственности к ОАО Новгородская фирма «Центроспецстрой». Указанный факт свидетельствует об отсутствии нарушения прав владельцев смежных земельных участков, не заявивших с момента проведения реконструкции о допущенных нарушениях прав и свобод.

Таким образом, основным требованием для легализации проведенной реконструкции является установление соответствия произведенных работ требованиям градостроительных и технических регламентов, национальных стандартов, градостроительному плану земельного участка, строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных и иным нормам и правилам.

Указанное соответствие необходимо установить путем проведения строительно-технической экспертизы.

Таким образом, в целях легализации пристройки к зданию профилактория, имеющего площадь 586,3 кв. м (кад.номер 53: 23:8523403:0007:23927), а также пристройки к зданию цеха (кад.номер 53:23:8523403:0007:23932) необходимо:

- Провести строительно-техническую экспертизу в целях установления соответствия произведенных работ требованиям градостроительных и строительных норм и правил;
- После получения положительного заключения экспертизы обратиться в уполномоченные органы за получением кадастрового паспорта измененного объекта и внесением соответствующих изменений в данные кадастрового учета и в Администрацию за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию (с составлением комиссионного акта).
- После получения кадастрового паспорта зарегистрировать изменения в Росреестре (касающиеся общей полезной площади объекта права).
- В случае отказа в выдаче кадастрового паспорта или отказа в государственной регистрации изменений – обратиться в суд для оспаривания отказа в выдаче кадастрового паспорта или с иском о признании права собственности на самовольную постройку (права на вновь возникший после реконструкции объект недвижимости)

Размер затрат, которые необходимо понести для легализации произведенной реконструкции (затраты на проведение экспертизы, пошлины и сборы) составят незначительный процент от стоимости регистрируемых помещений.

Соответственно, легализация данной реконструкции, связанной с улучшением технических характеристик производственной базы, увеличением мощностей, является целесообразной.

Подробное описание и технические характеристики оцениваемого имущества приведены ниже, в таблице 1.






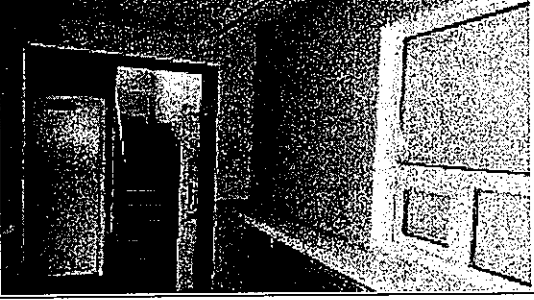

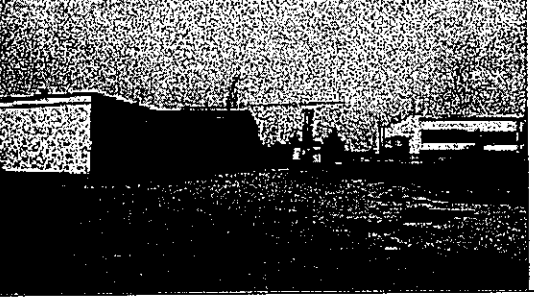
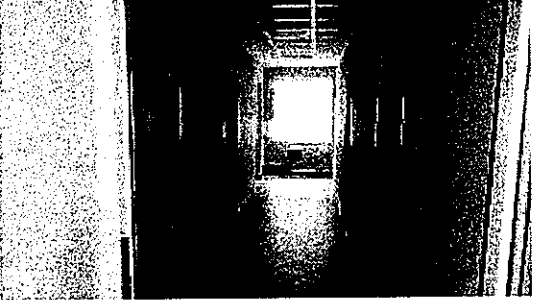
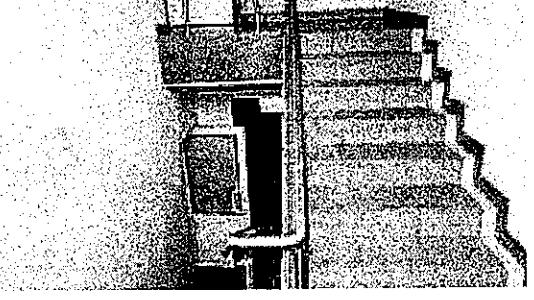
Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Назначение использования и техническое состояние	Конструктивные элементы и их техническое состояние	Правоустанавливающие документы
1	<p>Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922. Двухэтажное здание. (Источник информации технический паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права)</p> <p>Балансовая (остаточная) стоимость на 31.12.2014г.- 91 857,64 руб. (Источник информации справка собственника)</p>	<p>241,2 (Источник информации технической документации паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права)</p>	<p>1969 (Источник информации технической документации паспорт БТИ)</p>	<p>Офисные помещения. Хорошее состояние. Общая площадь – 241,2 м², в т.ч.: Основная – 160,4 м² Вспомогательная – 71,8 м² Первый этаж: Кабинеты – 75 м²; Вспомогательные помещения – 44 м²; ИТОГО по 1 этажу – 119 м² Второй этаж: Кабинеты – 94,4 м² Вспомогательные помещения – 27,8 м² ИТОГО по 2 этажу - 122,2 м² Группа капитальности - 3 (Источник информации технический паспорт БТИ)</p>	<p>Фундамент – бетонный ленточный, Стены – кирпичные, Перегородки – кирпич Перекрытия – железобетонные Крыша – рубероид совмещенная Полы – дощатые, кафельная плитка- Двери – металлопластиковые, простые филенчатые; Окна – металлопластиковые стеклопакеты, Внутренняя отделка – обои под покраску, окрашены, подвесные потолки, штукатурка, побелка, облицовка плиткой. Электроосвещение, отопление, водопровод, вентиляция. Автоматическая пожарная сигнализация, кондиционеры. Состояние всех конструктивных элементов хорошее. (Источник информации технический паспорт БТИ и данные визуального осмотра)</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации от 08.09.2006 г. Серия 53-АА № 120192. Технический паспорт БТИ от 22.11.2005г. выдан ГОУП БТИ Великого Новгорода</p>
2	<p>Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932. Пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:34416</p> <p>Объем здания – 7188 м³ (Источник информации технический паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права, Справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 02.11.2009г. ; 46)</p> <p>Балансовая (остаточная) стоимость на 31.12.2014г.- 455,695-24руб. (Источник информации справка собственника)</p>	<p>901,5 (Источник информации технической документации паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права)</p> <p>108,0 кв.м – пристройка к зданию (Источник информации технической документации справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 02.11.2009г. ; 46)</p>	<p>1972 (Источник информации технической документации паспорт БТИ)</p>	<p>Производственный корпус – производственные помещения. Удовлетворительное состояние. Общая площадь – 901,5 + 108,0 = 1009,5 м², в т.ч.: Основная – 864,6 м² Вспомогательная – 36,9 м² Пристройка площадью 108,0 кв.м. Одно-двухэтажное здание Группа капитальности - 1 (Источник информации технический паспорт БТИ)</p>	<p>Фундамент – ж/бетонный ленточный, Стены – кирпичные Перегородки – кирпичные Перекрытия – железобетонные Крыша – рубероид совмещенная Полы – бетонные, дощатые Двери – металлические, деревянные; Окна – металлопластиковые стеклопакеты; Внутренняя отделка – штукатурка, побелка. Электроосвещение, отопление, вентиляция. Состояние всех конструктивных элементов хорошее. (Источник информации технический паспорт БТИ и данные визуального осмотра)</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации от 20.05.2004 г. Серия 53-НО № 192958. Технический паспорт БТИ от 22.11.2005г. выдан ГОУП БТИ Великого Новгорода</p>

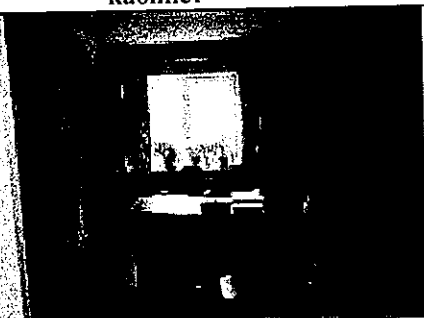
№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Назначение использования и техническое состояние	Конструктивные элементы и их техническое состояние	Правоустанавливающие документы
3	<p>Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927.</p> <p>Пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.</p> <p>Объем здания – 4533 м³ <i>(Источник информации технический паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права, Справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 02.11.2009г. : 46)</i></p> <p>Балансовая (остаточная) стоимость на 31.12.2014г.- 171 544.04 руб. <i>(источник информации справка собственника)</i></p>	<p>Федеральное БТИ»)</p> <p>586,3 <i>(Источник информации технический паспорт БТИ, свидетельство о государственной регистрации права)</i></p> <p>580,1 кв.м – пристройка к зданию <i>(Источник информации Справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»)</i></p> <p>10557</p>	1970 <i>(Источник информации технический паспорт БТИ)</i>	<p>Здание профилактория – производственно-складское помещение, мастерские. Удовлетворительное состояние</p> <p>Общая площадь – 586,3 + 580,1 = 1 166,4 м², в т.ч.: Основная – 499,6 м² Вспомогательная – 86,7 м² Пристройка площадью -580,1 кв.м.</p> <p>Одноэтажное здание Группа капитальности - I <i>(Источник информации технический паспорт БТИ)</i></p>	<p>Фундамент – железобетонный ленточный, Стены – кирпичные Перегородки – кирпичные Перекрытия – железобетонные Крыша – рубероид совмещенная Полы – бетонные, керамич.плитка Двери – металлические, деревянные; Окна – металлопластиковые стеклопакеты; Внутренняя отделка- штукатурка. Электроосвещение, вентиляция, отопление от электричества, водопровод и канализация. Состояние всех конструктивных элементов хорошее.</p> <p><i>(Источник информации технический паспорт БТИ и данные визуального осмотра)</i></p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации от 20.05.2004 г. Серия 53-НО № 192960. Технический паспорт БТИ от 22.11.2005г. выдан ГОУП БТИ Великого Новгорода</p>
4	<p>земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания), общей площадью 12399 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007. <i>(Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 23.12.2007г.)</i></p>			<p>Земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства). Кадастровая стоимость – 21 882 871,11 руб. <i>(источник информации: публичная кадастровая карта) http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</i></p>		<p>Свидетельство о государственной регистрации от 25.12.2007 г. Серия 53-АА № 245828. Кадастровый паспорт от 23.10.2009 № 5323/205/09-670</p>

ФОТО

Имущественного комплекса. Местонахождение: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59

<p>Въезд на территорию имущественного комплекса</p> 	<p>Производственный корпус</p> 
<p>Территория имущественного комплекса</p>	
	
<p>Вид административного здания</p>	<p>Вход в здание</p>
	
<p>Вид административного здания</p>	<p>территория</p>
	
<p>коридор</p>	<p>Лестница на второй этаж</p>
	

кабинет



кабинет



кабинет



кабинет



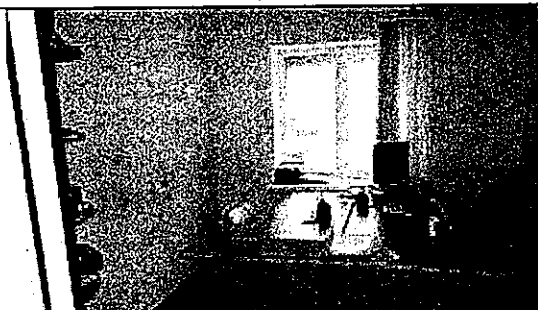
санузел



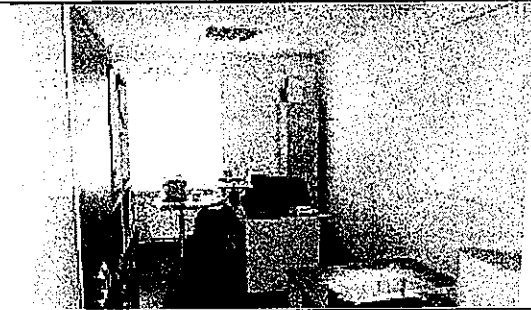
кабинет



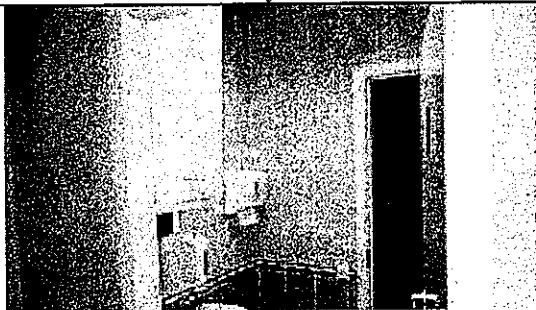
кабинет



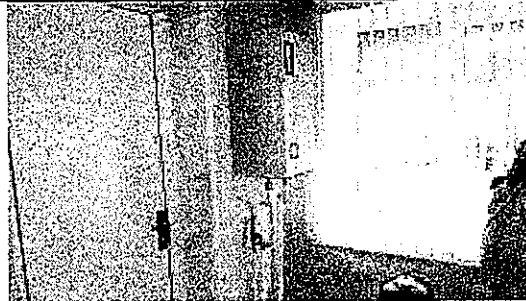
кабинет




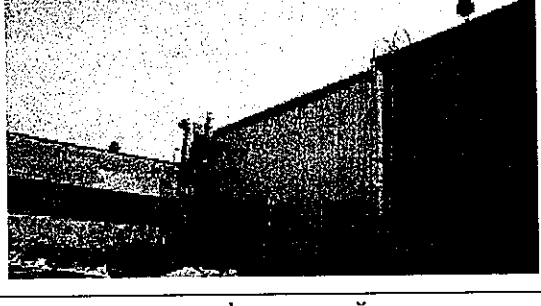
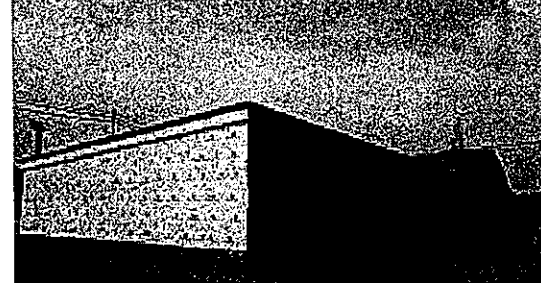




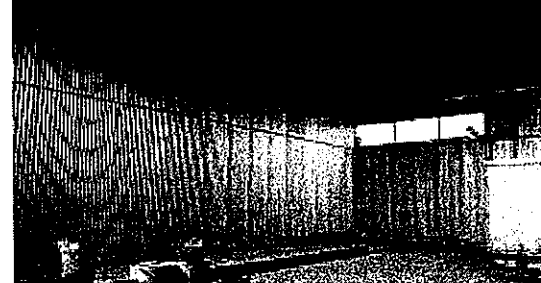

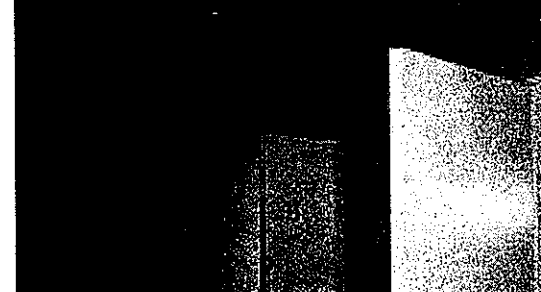


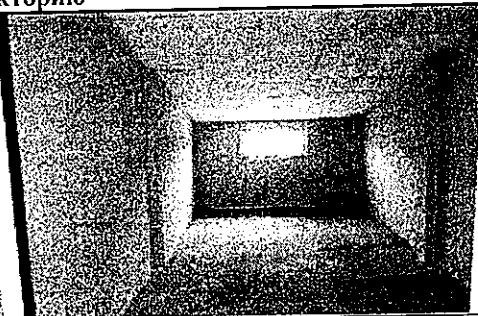
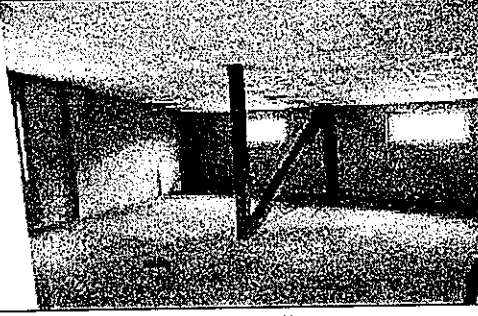
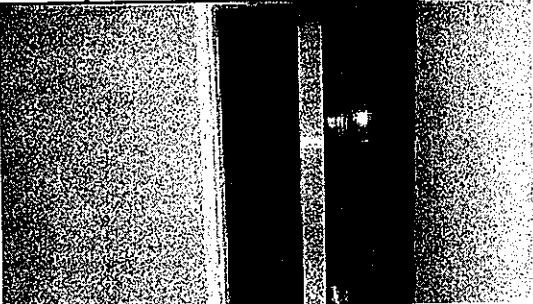
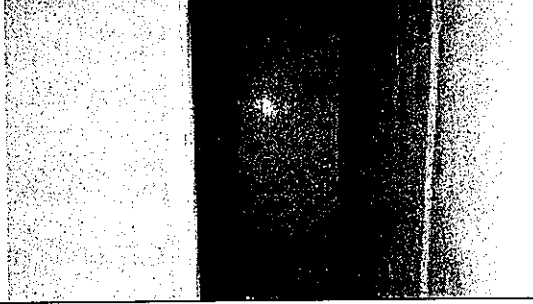
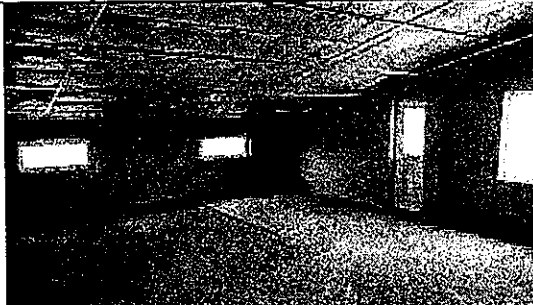
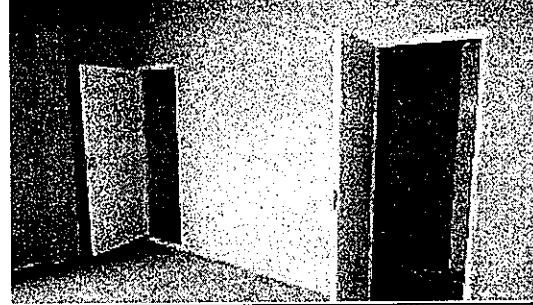
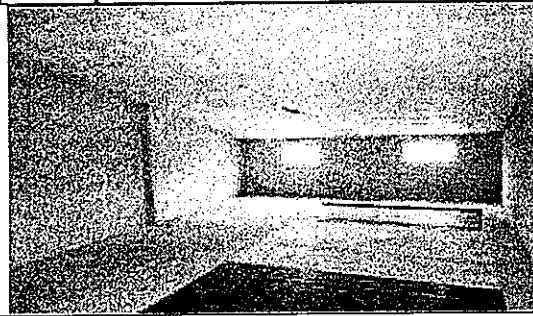



санузел


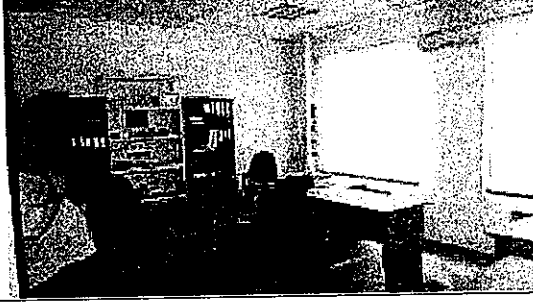




санузел



<p>Производственный корпус</p> 	<p>Производственный корпус</p> 
<p>Производственный корпус</p> 	<p>Пристройка к производственному корпусу</p> 
<p>профилакторий</p> 	<p>профилакторий</p> 
<p>Пристройка к профилакторию</p> 	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p> 
<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p> 	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p> 
<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p> 	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p> 

<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>
	
<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>
	
<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>	<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>
	
<p>Внутренние помещения пристройки к профилакторию</p>	<p>Внутренние помещения профилактория</p>
	
<p>Внутренние помещения профилактория</p>	<p>Внутренние помещения профилактория</p>
	

Внутренние помещения производственного корпуса	Внутренние помещения производственного корпуса
	
Коридор производственного корпуса	лестница
	

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объектов.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Объект оценки представляет собой производственный имущественный комплекс

Анализ наиболее эффективного использования имущественного комплекса по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59.

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования рассматриваемых участков в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования рассматриваемых участков одному из критериев исключает его дальнейшее последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Правомочность

При рассмотрении возможных вариантов застройки земельного участка Оценщик руководствовался данными Кадастрового паспорта земельного участка и Свидетельств о государственной регистрации права. Разрешенное использование земельного участка, согласно предоставленным документам -- П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства).

В связи с этим, при анализе возможных вариантов застройки Оценщик исходили, прежде всего, из предположения о том, что на земельный участок распространяется юридическое ограничение (разрешенное использование) и вариантами использования земельного участка из всех типичных вариантов использования, однозначно отвечающим критерию юридической допустимости, является их текущее использование-- П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства).

Физическая осуществимость

Принимая во внимание характеристики земельного участка (размер и рельеф участков, характер окружающей застройки), Оценщик предполагает, что несущая способность грунтов позволит реализовать любой вариант использования земельного участка, соответствующий критерию правомочности.

Проведение специальных инженерно-геологических и санитарно-эпидемиологических исследований на территории земельного участка, не входит в компетенцию Оценщика, в связи, с чем настоящая оценка проводится в предположении, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования оцениваемых земельных участков соответствующих критерию правомочности.

Таким образом, критерию физической осуществимости отвечает вариант использования земельного участка в текущем использовании.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Участок расположен в промышленной зоне. Имеет подходящее для использования его в качестве производственно-складской недвижимости конфигурацию и местоположение, рядом расположены объекты производственного и складского назначения, вследствие чего использование его в качестве аптечной базы представляется наиболее эффективным.

Вывод по разделу: По результатам проведенного исследования, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов недвижимости является их использование по текущему назначению, в качестве аптечной базы.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Учитывая то, что единственным финансово оправданным вариантом использования улучшений, расположенных на земельном участке, является их использование по текущему назначению, Оценщиком был сделан вывод, что данный вариант использования соответствует критерию максимальной эффективности.

Вывод: Анализ возможных вариантов использования участка с имеющимися улучшениями показывает, что наиболее эффективным использованием участка является то, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта, то есть текущий вариант использования – производственно-складское.

4. Краткий обзор состояния экономики России, отрасли, региона

4.1 Краткий обзор состояния экономики России

Всемирный банк в январе понизил свой прогноз по росту мировой экономики на 2015-2017 годы из-за разочаровывающих экономических перспектив в Еврозоне, Японии и некоторых крупных странах с развивающейся экономикой, которые перевешивают положительный эффект от снижения цен на нефть.

Глобальный кредитор в своем докладе Глобальные экономические перспективы, публикующемся два раза в год, прогнозирует, что мировая экономика вырастет на 3 процента в этом году, что ниже прогноза в 3,4 процента, выпущенном. Рост мирового ВВП составит 3,3 процента в 2016 году, в отличие от июньских 3,5 процента, перед снижением до 3,2 процента в 2017 году.

"Мировая экономика находится в удручающем состоянии", - заявил главный экономист Всемирного банка Кошик Басу. "Это сложный момент для экономического прогнозирования". Рост мировой экономики оказался более вялым, чем ожидалось, после мирового финансового кризиса 2007-2009 годов.

Всемирный банк заявил, что перспективы сильного роста в Соединенных Штатах и Великобритании отделили их от других богатых стран, в том числе членов зоны евро и Японии, которые по-прежнему сталкиваются с анемией

экономики и страхами дефляции. "Мировая экономика работает на одном двигателе... только Америка", - сказал Басу. "Это не делает перспективы хорошими для всего мира".

Среди развивающихся рынков, Бразилия и Россия, в частности, повлияли на прогноз глобального роста, наряду с Китаем, который находится в управляемом замедлении, так как страна переходит к экономической модели инвестиционного роста. Басу сообщил, что экономический рост в Индии должен, наконец, догнать китайский в следующем году и в 2017 году составит примерно 7 процентов.

Как и другие прогнозисты, Всемирный банк заявил о том, что падение примерно на 60 процентов мировых цен на нефть с июня прошлого года, должно оказать положительное влияние на мировую экономику, ускорив рост в странах-импортерах нефти.

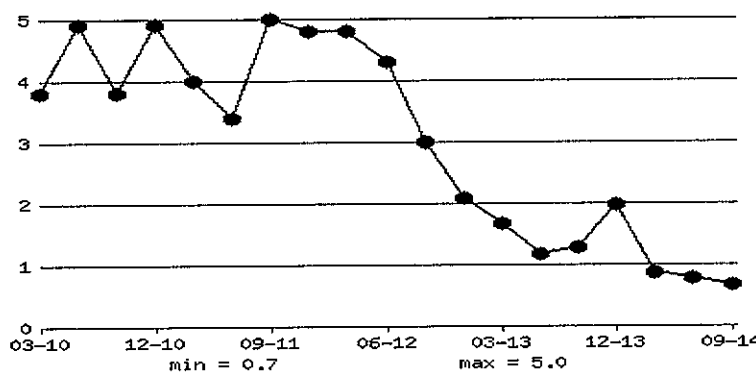
Но в то время как Всемирный банк ожидает, что цен на нефть будут оставаться на низком уровне в этом году, он сообщил, что положительное влияние низких цен может растянуться на несколько лет, пока сохраняется волатильность на срочном рынке и происходит сокращение инвестиций в нетрадиционную нефть, такую как сланцевая и глубоководная нефть.

Непосредственное воздействие низких цен на нефть будет ограниченным и составит 0,1 процент к росту мировой экономики в этом году, сообщил Всемирный банк.

Падение цен на нефть также может подавлять инфляцию по всему миру. Опасения дефляции, наряду с общими мрачными глобальными перспективами и застоём в сфере заработных плат в США, может способствовать тому, что Федеральная резервная система США будет повышать процентные ставки более медленно, чем ожидалось, сказал Басу.

Экономика России

Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Источник - Росстат

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2015 ГОДА

Данные за январь текущего года продемонстрировали снижение экономической активности. Динамика ВВП (в годовом выражении к январю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 1,5%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в январе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, платные услуги населению.

По оценке Минэкономразвития России, в результате ухудшения динамики большинства макропоказателей с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 1,1 процента.

Промышленное производство в целом (с исключением сезонной и календарной составляющих) после роста производства в декабре, в январе снизилось (-1,7%). В добыче полезных ископаемых после роста в августе-декабре, в январе также произошло снижение (-0,5%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в январе сокращение продолжилось второй месяц (-1,0%). В обрабатывающих производствах после роста в декабре, в январе наблюдается сокращение (-2,1 процента).

В отраслях промежуточного спроса в январе возобновился рост в отраслях лесопромышленного комплекса и продолжился в химическом производстве; после роста в декабре сократилось металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, производство кокса и нефтепродуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий; после декабрьской стабилизации сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в январе продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производстве машин и оборудования; после роста в сентябре-декабре, в январе сократилось производство транспортных средств и оборудования.

Росстат уточнил годовую помесечную динамику инвестиций в основной капитал за 2013-2014 годы. В результате за 2013 год в целом она повышена до 0,8% против снижения на 0,2% по предыдущей оценке, а за 2014 год – понижена до -2,7% против -2,5% по предыдущим данным.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2015 г. снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 3,5 процента.

Сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в январе снизилась на 1,5% к предыдущему месяцу.

В январе динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 4,4%, платные услуги населению остались на нулевой отметке.

Динамика реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, после сокращения в ноябре-декабре в январе увеличилась на 1,1%, реальная заработная плата снижается третий месяц подряд. Темпы ее снижения в январе составили 1,2 процента.

Снижение динамики производства сельского хозяйства с исключением сезонности в январе замедлилось до -0,2% после снижения на 4,6% в декабре.

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения, в январе, по оценке Минэкономразвития России, он составил 5,1%. По данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,5% экономически активного населения.

Экспорт товаров в январе 2015 г., по оценке, составил 29,1 млрд. долларов США (73,5% к январю 2014 г. и 77,4% к декабрю 2014 года).

Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил 13,2 млрд. долларов США (63,1% к январю 2014 г. и 53,5% к декабрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2015 г., по оценке, составило 15,9 млрд. долларов США, относительно января предыдущего года снизилось на 14,9 процента.

По данным Росстата, в январе 2015 г. потребительская инфляция составила 3,9%, а за годовой период 15,0% (в 2014 году в январе прирост цен составил 0,6% и 6,1% соответственно).

Основные показатели развития экономики

(в% к соответствующему периоду предыдущего года)	2014 год		2015 год		
	январь	декабрь	январь	январь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹⁾	
ВВП ¹⁾		100,6	100,2	98,5	-1,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾		100,6	102,6	103,9	
Индекс промышленного производства ³⁾		99,8	103,9	100,9	-1,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾		100,0	104,1	99,9	-2,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства		102,3	104,2	102,8	-0,2
Инвестиции в основной капитал		92,7	98,9	93,7 ⁵⁾	-3,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		90,8	97,3	96,5	-1,5
Ввод в действие жилых домов		129,1	96,8	134,0	
Реальные располагаемые денежные доходы населения		98,9	93,8	99,2	1,1
Реальная заработная плата		105,2	96,0	92,0 ⁵⁾	-1,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.		29535	42136	31180 ⁵⁾	

Уровень безработицы к экономически активному населению	5,6	5,3	5,5 ⁶⁾	5,1
Оборот розничной торговли	102,7	105,3	95,6 ⁷⁾	-4,4
Объем платных услуг населению	101,8	102,4	100,9 ⁷⁾	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	39,6	37,6	29,1 ¹⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	20,9	24,7	13,2 ¹⁾	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,4	61,1	46,6	

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Январь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Макроэкономическая ситуация в январе 2015 года характеризуется снижением динамики развития. Динамика ВВП (в годовом выражении к январю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 1,5 процента.

В январе прирост промышленного производства составил 0,9% и был обеспечен ростом добычи полезных ископаемых и производства и распределения электроэнергии, газа и воды при снижении обрабатывающих производств.

Прирост производства сферы деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 1,5% положительный вклад в общий рост промышленного производства - 0,7 п. пункта. Из производств этого вида деятельности 0,5 п. п. вклада в общий рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,3%), 0,2 п. п. – «добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» (105,4 процента).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,2%, его вклад в общий рост промышленного производства составил 0,3 п. пункта.

Сфера деятельности «Обрабатывающие производства» в январе развивалась ниже уровня января 2014 года на 0,1 процента.

В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 103,4 процента.

Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 31,0% - производство кокса и нефтепродуктов (102,6%), 23,1% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (103,6%), 18,1% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (103%), 9,9% - производство прочих неметаллических продуктов (107,5%), 9,2% - производство резиновых и пластмассовых изделий (111,5%), 8,6% - химическое производство (102,7 процента).

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой – 90,4%. Из производств этой группы 42,1% сокращения обеспечило производство транспортных средств и оборудования (индекс 87,2%), 22,5% - производство машин и оборудования (90,7%), 8,1% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (индекс 95,2%), 8,8% - текстильное и швейное производство (73,9%), 7,5% - целлюлозно-бумажное производство: издательская и полиграфическая деятельность (93,8 процента).

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

4.2 Краткий обзор экономики региона

<http://region.adm.nov.ru/>

Новгородская область



Новгородская область образована Указом Президиума Верховного Совета СССР 5 июля 1944 года.

Новгородская область расположена на северо-западе Русской (Восточно-Европейской) равнины, в пределах Приильменской низменности и северных отрогов Валдайской возвышенности в умеренных широтах северного полушария, в лесной зоне. Область простирается с запада на восток на 385 км, а с севера на юг - на 250 км, граничит с Псковской, Тверской, Ленинградской и Вологодской областями. Территория Новгородской области 55,3 тыс. кв. км. Благодаря удобному географическому положению области, она имеет хорошую связь с Москвой и Санкт-Петербургом. По ее территории проходят электрифицированная железная дорога и шоссе Санкт-Петербург - Москва. Основным видом транспорта является автомобильный. Через территорию региона проходит автомагистраль Скандинавия - Центр. Основные направления грузопотоков - Финляндия, Германия, Швеция.

Железнодорожные магистрали, проходящие по территории Новгородской области, связывают ее с другими регионами России, государствами СНГ, Балтии, Европы и Скандинавии.

Водные транспортные пути области открыты для выхода судов в Балтийское и Белое моря.

В состав Новгородской области входят следующие административные районы и города областного значения:

Административным центром области является город Великий Новгород.

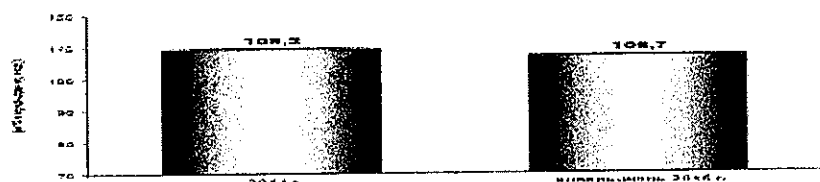
Численность постоянного населения Новгородской области на 1 января 2009 года составила 646,0 тыс. человек, в т.ч. в городской местности – 455,7 тыс. человек (70,5% от общей численности населения), в сельской – 190,3 тыс. человек (29,5%). За 2008 год она сократилась на 6,4 тыс. человек или на 1%.

Основные показатели социально-экономического развития Новгородской области за январь-июнь 2015 года

(по данным Новгородстата)

В промышленном комплексе области объем отгруженных товаров собственного производства составил 96,2 млрд.рублей, индекс промышленного производства по полному кругу организаций – 106,7%.

Индексы производства промышленной продукции



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 105,4% к январю-июню 2014 года, в добыче полезных ископаемых – рост в 2,4 раза, в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 102,4%.

Наибольшее увеличение отмечено в видах экономической деятельности:

производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (в 7,2 раза);

добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических

(в 2,4 раза);

производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (129,1%);

производство резиновых и пластмассовых изделий (125,8%);

целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (122,7%);

производство транспортных средств и оборудования (108,2%);

обработка древесины и производство изделий из дерева (107,2%);

текстильное и швейное производство (102,9%).

В январе-июне 2015 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мясо (скот и птица на убой в живом весе) – 71,9 тыс.тонн (138,9% к соответствующему периоду предыдущего года), молоко – 38,3 тыс.тонн (96,3%), яйца – 108,2 млн.штук (101,1%).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2015 года по сравнению с январем-июнем 2014 года увеличился на 7,6% и составил 2168 килограммов, средняя яйценоскость кур-несушек – на 3,6% и составила 143 штуки.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 20,1 млрд.рублей, что в 2,7 раза выше уровня января-июня 2014 года.

Введено в действие жилых домов 120,0 тыс.кв.м, что выше уровня января-июня 2014 года на 34,4%.

Оборот розничной торговли составил 50,0 млрд.рублей, что ниже аналогичного периода 2014 года на 3,5%.

В январе-июне 2015 года крупные и средние организации обеспечили 55,0% оборота розничной торговли, малые организации – 21,4%, розничные рынки и ярмарки – 9,8%, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 13,7%.

Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2015 года составил 25,0 млрд.рублей и уменьшился к январю-июню 2014 года на 5,7%, непродовольственных товаров – 25,0 млрд.рублей, или на 1,5% меньше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2015 года составил 50,0% (в январе-июне 2014 года – 49,2%), непродовольственных товаров – 50,0% (50,8%).

В структуре продажи товаров на розничных рынках и ярмарках удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 26,1% (в январе-июне 2014 года – 23,6%), непродовольственных товаров – 73,9% (76,4%).

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области в июне 2015 года снизились на 0,2%, Продовольственные товары подешевели на 0,9%, платные услуги населению увеличились на 0,5%, непродовольственные товары – на 0,3%.

В Новгородской области в июне 2015 года наибольшее снижение цен из плодоовощной продукции было отмечено на огурцы свежие – на 33,9%, капусту белокочанную свежую – на 28,4%, помидоры свежие – на 22,9%, лук репчатый и бананы – на 8,5% и 7,8%, сухофрукты – на 2,8%.

Из других продовольственных товаров цены на чай черный байховый, хлопья из злаков, кулинарные изделия из птицы, яйца куриные снизились на 2,1 - 5,2%, сыр, масло и жиры, консервы овощные – на 1,0 - 1,6%.

Вместе с тем, рост цен отмечался на лимоны – на 19,3%, свеклу столовую – на 19,2%, чеснок, консервы овощные для детского питания, сырки творожные, глазированные шоколадом, морковь, овощи замороженные, шоколад – на 5,0 - 9%. Говядина, свинина тушеная консервированная, рыбные пресервы, кофе натуральный растворимый, виноград, хлебобулочные изделия из пшеничной муки высшего сорта, кексы, рулеты, пряники, филе рыбное, рыба живая и охлажденная, пиво отечественное, молоко сухое цельное подорожали на 2,1 - 3,6%, вина виноградные, конфеты шоколадные, коньяк, сельди – на 1,0 - 1,4%.

Из непродовольственных товаров в июне 2015 года набор фломастеров стал дороже на 10,4%, из электротоваров электроутюг с терморегулятором, миксер, блендер, машина стиральная автоматическая – на 3,6 - 6,7%, электрочайник – на 2,8%. Из других товаров жидкие чистящие средства, зубная паста, платок носовой, телевизор цветного изображения, кастрюля из эмалированной или нержавеющей стали, вата отечественная, чашка чайная с блюдцем, телефонный аппарат сотовой связи, конструктор детский, комплект постельного белья, пиджак, жакет женский, рюмка, фужер из простого стекла, ковер, ковровое покрытие (палас), щетка зубная, мяч футбольный, мотоцикл без коляски, комплект столовых приборов из нержавеющей стали подорожали на 2,1 - 4,9%.

Одновременно проигрыватель мультимедиа подешевел на 6,9%, стол рабочий кухонный – на 3,2%, шампунь – на 2,1%.

По результатам рейтинговой оценки средних потребительских цен на социально значимые продовольственные товары на 29 июня 2015 года в области средние цены на 12 продовольственных товаров: вермишель, крупа гречневая-ядрица, куры (кроме куриных окороков), картофель, масло подсолнечное, масло сливочное, мука пшеничная, пшено, рис шлифованный, рыба замороженная неразделанная, соль поваренная, чай черный байховый были ниже, чем в других регионах СЗФО.

В сфере платных услуг в июне 2015 года проезд в поездах дальнего следования стал дороже на 12,9%, из услуг в сфере зарубежного туризма поездка на отдых в Германию, Финляндию, Францию, Турцию – на 5,1 - 6,1%,

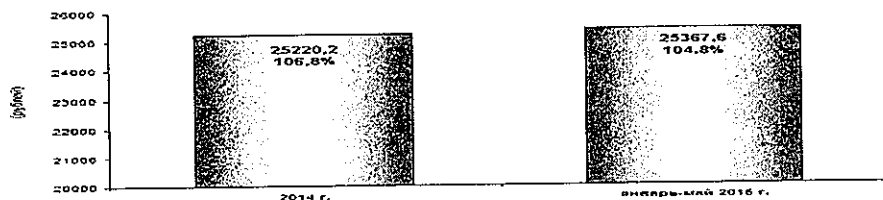
Испанию – на 1,9%. Стоимость пребывания одного дня в санатории увеличилась на 6,2%. Стрижка модельная в мужском и женском залах, постановка набоек, замена элементов питания в наручных часах, печать цветных фотографий подорожали на 1,2 - 2,3%, оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов, содержание и ремонт в приватизированных квартирах, медицинские услуги – на 0,2 - 0,3%. Начальный курс обучения вождению легкового автомобиля подешевел на 6,7%.

В январе-июне 2015 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 15,7 млрд.рублей, что меньше уровня аналогичного периода 2014 года на 2,1%.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 июля 2015 года составил 1,2% от численности экономически активного населения области, что соответствует уровню на 1 июня 2015 года и на 0,2 п.п. выше 1 июля 2014 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата в экономике в январе-мае 2015 года в среднем по области составила 25367,6 рубля, 104,8% к соответствующему периоду 2014 года, по крупным и средним организациям – 28056,9 рубля, 105,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата в экономике области



<http://region.adm.nov.ru/economy/>

Стоимость недвижимости в июле 2015 г. в России

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в июле 2015 г. на РосРиэлте	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	58 194 руб. за кв.м.	-1.35%	-3.59%	+2.89%	157245
Вторичный рынок	61 312 руб. за кв.м.	-2.28%	-3.53%	+3.48%	106718
Новостройки	51 588 руб. за кв.м.	-0.88%	-4.63%	+5.82%	46962
Дома	6 388 436 руб.	-6.34%	-11.91%	-8.91%	50078
Земля	192 560 руб. за сотку	-6.25%	+3.22%	+1.75%	44562
Офисы	75 358 руб. за кв.м.	+0.26%	+4.48%	+4.06%	1857
Торговые площади	96 796 руб. за кв.м.	+6.57%	+5.94%	-15.76%	1076
Гаражи	468 731 руб.	+11.05%	+3.49%	-4.64%	885
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 919 руб. в месяц	-2.89%	-1.08%	-4.47%	52269
2 комнатные квартиры	16 979 руб. в месяц	-4.21%	-5.96%	-6.69%	26161
Офисы	9 723 руб. за кв.м. в год	-1.92%	+1.26%	-6.84%	5652
Торговые площади	13 312 руб. за кв.м. в год	+14.22%	+5.81%	-15.32%	2103

Расчет произведен на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте РосРиэлт-Недвижимость. <http://www.rosrealt.ru/cena>

Великий Новгород (до 1999 года официальное название — Новгород) — город на северо-западе России, административный центр Новгородской области, Город воинской славы.

Великий Новгород — один из древнейших и известнейших городов России (в 2009 году официально отметил 1150-летие). Место призвания летописного Рюрика и зарождения российской государственности. В Средние века — центр Новгородской Руси и затем Новгородской земли. Период политической истории Новгородской земли начиная с 1136 года и резкого ограничения роли князя, до победы московского князя Ивана III над новгородцами в 1478 году принято называть «Новгородская республика» (правительство которой использовало обозначение Господни Великий Новгород).

<http://www.adm.nov.ru/parse.jsp?uid=8486D2D4C23DDCB944257BC2003EEEAB>

4.3 Обзор рынка продаж коммерческой недвижимости и земельных участков

Оценщик провел исследование рынка продаж по оцениваемым объектам по состоянию на июль 2015 г.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним недавно проданными другими объектами.

Объекты оценки используются по прямому назначению. По мнению оценщика природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объекта оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся стабильность или не стабильность национальной экономики, текущее состояние рынка и прогнозы его изменения, инфляция и динамика изменений технических характеристик на основные средства.

Оценщик проанализировал рынок продаж схожих объектов недвижимости. В результате анализа рынка оценщик нашел множество предложений по продаже коммерческих зданий и помещений на территории Великого Новгорода.

Анализ рынка коммерческой недвижимости на июль 2015 года по Великому Новгороду:

Наименование объекта продажи	Источник информации	Описание объектов	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Ст-ть 1 кв.м/руб.
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ					
Великий Новгород, : ул. Рогатица, д. 14а	https://www.avito.ru/velikiy_nov_gorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_zdanie_be_z_komissii_271774183	Продается административное 2-этажное здание, общей площадью 1500 кв.м. по адресу: ул. Рогатица, д. 14а. От собственника. Без комиссии. В цокольном этаже здания площадью 480 кв.м. расположены теплые гаражи. На 1-ом и 2-ом этажах - офисные помещения (кабинетного типа).	1500	60 000 000	40 000
Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская, д.22	https://www.avito.ru/velikiy_nov_gorod/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stovaschee_zdanie_1970_m_446993146	Двухэтажное здание с мансардой и подвалом. Земельный участок 2816 кв.м. в собственности. Коммуникации: Центральное отопление, водоснабжение, электроэнергия. Этажи: 1, 2, мансарда – офисные, кабинетная планировка. Часть помещений 1-го этажа, площадью 472 кв.м. сдана в аренду надежному арендатору, готовому заключать долгосрочный договор. Объект расположен в одном из самых престижных мест г. Новгорода. Месторасположение, планировка и конфигурация делают здание подходящим как для инвестиционных целей (арендный бизнес), так и для ведения собственного бизнеса (ресторан, медицинский центр, образовательный центр, гостиница и др.)	1970	79 900 000	40 558
Великий Новгород. Ул.Каберова-Власьевская	https://www.avito.ru/velikiy_nov_gorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_780_m_404895920	нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание, общей площадью 789,2 кв. м, с земельным участком 1327 кв. м. После проведения реконструкции и переустройства здания согласно разработанной проектной документации возможно увеличение площади до 1170 кв. м. Объект продажи принадлежит юридическому лицу на правах собственности, здание расположено в историческом центре города, рядом с городской администрацией и	789,2	35 000 000	44 349

		непосредственной близостью от Кремлевского парка			
Великий Новгород, ул.Октябрьская, 10	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_421_m_510220371	встроенное помещение, назначение: нежилое, площадь 92 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 53:23:7813000:2455 – встроенное помещение, назначение: нежилое, площадь 329 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 53:23:7813000:2456	421	16 840 000	40 000
Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская. 43	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1100_m_534684539	2-х этажное здание расположено на первой линии,хорошие подъездные дороги. Площадь здания 1099,7 кв.м, есть торговые площади и земельный участок 4079 кв.м, есть парковочные места. Документы к продаже готовы, рассмотрим все варианты по оплате	1099.7	50 000 000	45 467
ОФИСНО-СКЛАДСКИЕ НЕДВИЖИМОСТЬ					
Великий Новгород, ул.Студенческая,д. 31.	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kompleks_600_kv_m_501540140	Продам комплекс на торговой стороне по адресу: ул.Студенческая,д. 31. Общая площадь помещений 600 кв.м. Комплекс расположен на участке 8,55 соток. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.- П.4(зона промышленных парков). Кадастровый номер: 53:23:7302301:810. Офисно-складские	600	20 000 000	33 333
Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 64	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_468147708	Продам 2-х этажное здание в центре города (бок диагностики) общей площадью 140кв.м.с участком земли 6 соток на расстоянии 300 метров от ТЦ «Лента» . Здание расположено по адресу: ул. Большая Санкт-Петербургская,д. 64. Категория земли Зона П2-земли промышленной и коммунально-складской застройки. Все коммуникации заведены. Отдельный заезд к объекту с улицы Черепичная,так же можно подъехать через проходную предприятия «Гаро». Стоимость продажи: 4 600 000 руб.	140	4 600 000	32 857
Великий Новгород, ул.Нехинская, д. 48	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_451.2_m_536927614	Продается помещение 451,2 кв.м расположенное в удачном для бизнеса месте по адресу: ул.Нехинская, д. 48.От собственника.Без комиссии. Помещение находится на участке земли 5,3 сотки. Помещение поделено на несколько сфер деятельности: Пункт шиномонтажа на 4 авто площадью 96,6кв.м. Склад площадью 198,2кв.м Торговые и офисные помещения площадью 156,4кв.м. Состояние помещений хорошее и готовые к эксплуатации. Установлены и подключены все коммуникации, так же подключены пожарная и охранная сигнализации. Все в собственности. Цена: 9 000 000 руб.	451,2	9 000 000	19 947
Великий Новгород, ул. Московская,д. 59.	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisno-skladskoy_kompleks_505_m_436950085	Продаются офисно-складской комплекс общей площадью 505 м² и земельный участок площадью 3049 кв.м., по адресу: ул. Московская,д. 59. Участок на основании общей долевой собственности – доля в праве 945/3049. Подойдет под производство, склады, торговую базу. Офисные помещения площадью 87 кв.м., 2 отдельных склада площадью 311 кв.м. и 109 кв.м (бывшие холодильники). Отдельными плюсами является: - удобный автономный подъезд для легковых и длинномерных автомашин; - наличие ремонта; - наличие зоны разгрузки/погрузки; - наличие всех коммуникаций (охранная сигнализация, интернет, городской	505	7 300 000	14 455

		<p>телефон, отопление в офисных помещениях); Высота потолков от 2, 5 до 5 м. Продается за 7 300 000 руб. БЕЗ комиссии. От собственника.</p>			
<p>Великий Новгород, ул. Б. Санкт - Петербургская, д. 64.</p>	<p>https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_391m_ot_sobstvennika_381877254</p>	<p>Продам складское помещение, общей площадью 391 кв.м. по адресу: ул. Б. Санкт - Петербургская, д. 64. От собственника. Без комиссии. Площадь склада - 391,8 кв.м. Здание одноэтажное. Бетонный пол. Кадастровый номер - 53:23:8223601:0228:01890</p>	391,8	15 000 000	38 363
<p>Великий Новгород, пр. А.Корсунова, д.14</p>	<p>https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno_skladskuyu_bazu_1220.5_m_525316254</p>	<p>Продам производственно – складскую базу общей площадью 1220,5 кв.м по адресу: пр. А.Корсунова, д.14. От собственника. Без комиссии. База располагается на участке размером 185 сот. Характеристики и преимущества помещения: - кадастровый номер: 53:23:8123205:362; - категория земель: земли населенных пунктов; - разрешенное использование: для эксплуатации прирельсовой базы, подъездных железнодорожных путей и не жилых строений; - база расположена в хорошем и удобном месте; - подходит для производства и хранения сырья, товаров и прочих грузов; - на территории базы есть 2 железнодорожные ветки общей протяженностью 613 м (в собственности), которые подходят к складским помещениям; - помещения оборудованы удобной рампой для разгрузки- погрузки вагонов; - площадь участка позволяет увеличения производственных или складских помещений; - высота складских помещений составляет 7,2м</p>	1220,5	30 000 000	24 580
<p>Великий Новгород, ул.Магистральная</p>	<p>http://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_225_m_336297028</p>	<p>Предлагаю к продаже производственную базу на ул. Магистральная. Состав комплекса: Административное здание S-225,7 кв.м; Складское здание S-476,2 кв.м; Асфальтированная площадка 60х30 м; Площадь земельного участка 3741 кв.м. Административное здание:Здание состоит из двух изолированных помещений с отдельными входами и санузлами; Стены силикатный кирпич,штукатурка,окраска; Пол — бетон, ковролин; Потолок — ж/б, гипсокартон; Кондиционеры, Сигнализация (местная); Телефон-4 линии (мини АТС); Интернет- 2 точки; Отопление (автономное); Водоснабжение;Канализация (септик). Склад (Ангар)Размер 15х32м; Высота — 7м. Пол - бетон; Склад состоит: две холодильные камеры;одна морозильная камера; складские площади (неотапливаемые). Холодильная камера №1 Размер 8х10м; Высота 3,5м; Пол — бетон; Температурный режим от +10 до -2. Холодильная камера №2 • Размер 12х13м; Высота 3,5м; Пол — бетон; Температурный режим от +10 до -2; Стеллажи. Морозильная камера №3 Размер 4х8м; Высота 2,2м; Пол — сэндвич, фанера; Температурный режим от +5 до -20; Газификация: На территории установлен ГРПШ двухконтурный; Возможность подключения дополнительного оборудования. Автономное отопление: Автономная</p>	225,7 476,2	14 100 000	20 088

		<p>котельная расположенная в административном здании; Возможность подключения дополнительного котла при увеличении потребителей без доп. согласования. Электричество: Подстанция 250 кВа; Два резервных ввода; Возможность увеличения до 400 кВа; В собственности. Гараж: Высота ворот 3,5м (под «Газель»); Отопление: Электричество 380Вт; Водоснабжение. Гараж (вид изнутри): Размер 12х5,8м; Высота 3,7м; Пол — бетон.</p> <p>Преимущества: Удобные выезды на Санкт-Петербург, Москву, Псков, Лугу; Охраняемая территория; Возможность использования как распределительный центр или продуктовую, оптовую базу; Возможность расширения территории; Земельный участок в собственности; Сети до 60 метров.</p>			
<p>Великий Новгород, ул.Б.С.-Петербургская</p>	<p>http://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_365589110</p>	<p>Предлагается к продаже готовый бизнес, кирпичный склад 700кв.м, ул. Б.С.Петербургская Без комиссии. От собственника. Отопление, электричество, с/у, + 3000кв.м земельный участок в собственности, пол бетон, потолок ж/б плиты, стены кирпич, высота потолков 4.5м, объект использовался, как холодный склад под овоще базу, вентиляция на всей площади, к складу пристроен кирпичный офис, склад оборудован пандусом, находится на хорошо охраняемой территории, подъездные пути асфальт с возможность разворота на территории и перед складом большегрузных машин, фур, шаланд и т.д., все документы готовы к продаже</p>	700	15 000 000	21 429
<p>Город: Великий Новгород Адрес объекта недвижимости: ул. Магистральная</p>	<p>http://www.1000000variantov.ru/realty/object21-9191.html</p>	<p>База находится в 180 км от Санкт-Петербурга на трассе Санкт-Петербург – Москва, в городе Великий Новгород, на земельном участке площадью 15 712 квадратных метров (земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка –П. –П. 1. (Коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона - 50 м). Разрешенные “по праву застройки” виды использования: предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.)</p> <p>База представляет собой имущественный комплекс, состоящий из: Земельный участок в собственности, общей площадью - 15 712 квадратных метров, кадастровой стоимостью – 17 209 982, 08 рублей; Административно-офисное здание, площадью 606, 2 квадратных метров; Гаражи и производственно-складские помещения, площадью 2511 квадратных метров; Незавершенное здание автомойки на 2 поста для грузового транспорта и 1 пост для легкового (готовность – 60 %), площадью 606, 6 квадратных метров; На территории расположена подстанция на два трансформатора 630+1000 кВт совместного использования; По территории проходит газовая труба среднего давления, разрешение и проект присоединения имеются; Централизованный водопровод, плюс скважина на территории; Централизованная канализация, плюс ливневка; Территория базы асфальтированная, огороженная железобетонными панелями и колючей проволокой;</p> <p>Подъездная асфальтированная автодорога. Дополнительная информация: Все здания кирпичные, перекрытия ж/бетонные, полы бетонные, кровля плоская (капитальный ремонт сделан в 2009 году). Часть зданий числятся как незавершенное строительство при 100% готовности. В 500 метрах от базы расположен Новгородский таможенный пост. База расположена в непосредственной близости к транспортной развязке с выходом</p>	3723,8	55 000 000	14 770

		трассы Санкт-Петербургского, Московского, Лужского и Псковского направления. Страна: Россия, Новгородская область Город: Великий Новгород Адрес объекта недвижимости: ул. Магистральная Площадь: 15 712 м/кв			
Новгородская область, Новгородский район, п.Панковка, ул.Промышленная	http://novgorod.barahla.net/realty/218/5403143.html	Продам производственную базу п Панковка, 2 км от г Великий Новгород, площадь земельного участка 1,8 Га, собственность, площадь складских помещений 1505 кв м, площадь офисных помещений 404 кв м, газ, вода по границе участка, территория огорожена, охраняется, возможна парковка для большегрузовых автомобилей.хороший подъезд, электричество	1505	21 500 000	14 286
Великий Новгород, ул.Б.С.-Петербургская, 64	http://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_190432450	Продам 1-этажное здание производственного цеха (таро-упаковочный цех) 1291,6 кв.м, высота потолков 5,1м, все коммуникации, земельный участок 3562 кв.м, подъезд-асфальт	1291,6	36 000 000	27 872
Великий Новгород, Великая, 22	http://slavnaya-plus.ru/kommercheskaya_nedvizhimost.htm?page=8	Складское- производственное помещение площадью 2373 кв.м., земля в собственности – 5223 кв.м.	2373	42 000 000	17 699
Великий Новгород, ул.Нехинская, д.61	http://slavnaya-plus.ru/kommercheskaya_nedvizhimost.htm?page=8	Складское- производственное помещени площадью 2000 кв.м., земля в собственности – 7000 кв.м.	2000	33 000 000	16500
СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЯ					
Великий Новгород, ул. Студенческая, д. 31.	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1893.8_kv._m_501059624	Продам модульное складское помещение общей площадью 1893,8 кв.м., расположенное на участке 19,49 соток по адресу: ул. Студенческая, д. 31. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственных площадей. Кадастровый номер: 53:23:7302301:1159. Высота рабочей зоны - 4,5 м. Коммуникации: электричество есть, также заведен дополнительно силовой кабель и возможность увеличения мощности. Основные характеристики : - высота рабочей зоны - 4,5 м; - коммуникации: электричество есть, также заведен дополнительно силовой кабель и возможность увеличения мощности; - охраняемая территория; - все в собственности; - вода заведена; - канализация. Стоимость продажи - 15 000 000 руб.	1893,8	15 000 000	7921
Новгородская область, Новгородский район, п.Панковка, ул.Индустриальная	http://novgorodskayaobl.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/Pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-1200-kv-m-advert301811445.html	Продам под производство в Панковке, ул. Индустриальная, новый ангар-эллинг (новый) 1200 м на зем. участке 14,5 соток (в собственности), вода, свет, можно докупить зем. участки рядом. 13500000 руб.	1200	13 500 000	11 250
Новгородский район, пгт.Панковка, ул.Индустриальная, 26	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_170_m_383488811	Складское помещение	170	3 300 000	19 412
Великий Новгород, ул.Рабочая, д.51	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_120_m_543287514	Продается помещение под склад или производство площадью 120 кв.м по адресу: ул. Рабочая, д.51 на участке земли размером 7.2сотки промышленного назначения. Участок огорожен железобетонным забором. Хороший асфальтированный подъезд. Коммуникации на участке. Электричество - 35 кВт. Есть возможность увеличения участка примерно на 2 сотки	120	2 300 000	19 167
Земельные участки на праве собственности					
Великий Новгород, Ул. Черепичная, д.5	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_85_sot._promnaznacheniya_423983196	Колмовская набережная. Черепичная 5. Продам участок 85сот. Участок выровнен. Первая линия Колмовской набережной .Хорошая подъездная дорога. Большая проходимость.	8500	12 300 000	1447
Великий Новгород, Сырковское шоссе	http://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_155269045	Продажа участка в черте города: -60 соток ул.Сырковское ш-се -газ, электричество, канализация, водопровод -подъезд к участку асфальт	6000	7 500 000	1 250

Великий Новгород, ул.Магистральная	http://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/prodam_zemelnyy_uchastok_pod_promstoitelstvo_221677512	Продам земельный участок I га категория:земли промышленности в районе Лужского шоссе и ул.Магистральная.Собственность.Наличие с сетей:газ,эл-во,вода рядом. Iя линия,участок уходит вглубь земельного массива от дороги	10000	10 000 000	1000
Великий Новгород, ул.Бетонная	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_2.24_ga_promnaznacheniya_501669253	Продам земельный участок промназначения. S = 2,24 Га. на ул. Бетонная. Все сети рядом. Цена = 47 млн.	22400	47 000 000	2098
Великий Новгород, ул.Державина	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_3.3_ga_promnaznacheniya_501677279	Продам земельный участок промназначения на ул. Державина. S = 3,3 Га. Цена = 31 млн.	33000	31 000 000	939
Великий Новгород, ул.Державина	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_30_ga_promnaznacheniya_410335118	Продам земельный участок промназначения на ул. Державина.	30000	33 000 000	1 100
Великий Новгород, ул. Нехинская	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_11_sot_promnaznacheniya_556864900	Разрешенное использование: административные здания, торговля	1100	3 300 000	3 000
Великий Новгород, Торговая сторона города	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_10_sot_promnaznacheniya_556861450	Разрешенное использование: административные здания, СТО	1000	3 500 000	3 500
Великий Новгород, Псковский район города	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_19_sot_promnaznacheniya_358248498	Разрешенное использование: административные здания	1900	7 000 000	3 684

Таким образом, диапазон цен на:

- 1) Офисные помещения – от 36510 до 54 315 руб./кв.м. с учетом НДС
- 2) Офисно-складские помещения – от 14286 до 38 363 руб./кв.м. с учетом НДС
- 3) Складские помещения – от 7921 до 19412 руб./кв.м. с учетом НДС
- 4) Земельные участки в собственности Великий Новгород коммерческого использования – от 939 до 3684 руб./кв.м.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Великого Новгорода на июль 2015 года

Наименование объекта аренды	Источник информации	Описание объектов	Площадь, м ²	Арендная плата за 1 кв.м., руб.	Все коммунальные расходы несет
Торгово-офисная недвижимость					
Великий Новгород, ул.Батецкая, 22	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnye_pomescheniya_ot_sobstvennika_404028348	Предлагается в аренду офисные помещения в административном, отдельно стоящем 2-х этажном здании общей площадью 485 кв.м., расположенного на набережной Александра Невского, от собственника без комиссии.	485	600	Арендатор
г. Великий Новгород, ул.Державина, д.15	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_842_m_476093682	Предлагается в аренду помещение свободного назначения площадью 842 кв.м. в цокольном уровне 4-х этажного торгово-офисного центра от собственника без комиссии. Помещение включает в себя помещение 562 кв.м. орен спрсе (открытое пространство), отдельную входную группу, 2 СУ, хоз. блок. Помещение оборудовано вентиляционной приточно-отточной системой, охранно пожарной сигнализацией.	842	500	Арендатор
Великий Новгород.	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_211_m_ot_sobstvennika_350451041	Предлагается в аренду офисные помещения площадью: 211 кв.м. (41; 44; 66 кв.м.) и 76 кв.м на 3-м мансардном этаже торгово-офисного здания. Высота потолков до 2,8м.	211	350	Арендатор
Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская,39	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ots_volna_predlaegat_ploschadi_v_arendu_bez_komissii_421678970	ОЦ "Волна" расположен в культурном и деловом центре Великого Новгорода, на улице Большой Санкт-Петербургской, центральной магистрали города	От 39	500	Арендатор
Великий Новгород, ул.Тимура Фрунзе-Оловянка, 17/3	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_158_kv_m_bez_komissii_517422460	Офисное помещение площадью 458 кв.м.	158	500	Арендатор
Складские недвижимость					
Великий Новгород, ул.Рабочая, д.11	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_505274924	Бокс. Высота 6 метров. Гаражные ворота + калитка. Первая линия ул. Рабочая . Есть дополнительно офисные помещения	68	250	Арендатор

Великий Новгород, ул.Нежинская, 57	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladkie_ofisnye_proizvodstvenny_e_pomescheniya_542619304	Сдаются помещения: - для офиса от 15 кв.м - за 230 руб. (в стоимость входит свет, отопление). - складские помещения, помещения под производства от 40 кв.м - за 150 руб. (в стоимость входит отопление, свет по счетчику).	15 40	230 150	Арендатор
Новгородский район, пгт.Панковка, ул.Промышленная	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_100_m_544800275	Складские помещения	100	150	Арендатор
Великий Новгород, Базовый пер., 15	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_439_m_448828289	ОТАПЛИВАЕМЫЕ СКЛАДЫ ПАНДУС 2 М ВОРОТА 3 М ОХРАНА	439	315	Арендатор
Великий Новгород, пр.А.Корсунова, д.19	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_448824507	СКЛАДЫ ОТ 150 М КВ ДО 600 М КВ УТЕПЛЕННЫЕ ПОТОЛОК 6 М ОХРАНА	150	200	Арендатор
Великий Новгород, ул.Рабочая, 18	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_850_m_448830737	СКЛАДЫ ОТ 136 М КВ ДО 850 М КВ ТЁПЛЫЕ ВОДА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 3 ФАЗЫ 400 КВТ ПОТОЛОК 6,5 М	850	200	Арендатор

Таким образом, диапазон стоимости аренды на:

1) **Офисные помещения** – от 350 до 600 руб./кв.м., при условии что затраты на содержание здания несет Арендатор.

2) **Складские помещения** – от 150 до 315руб./кв.м., при условии что затраты на содержание здания несет Арендатор.

При проведения анализа рынка аренды коммерческих помещений в текущей ситуации величина арендной ставки не как не зависит от площади помещения, следовательно, корректировки на площадь не проводились при расчете арендной ставок.

Выводы:

- Рынок земли традиционно остаётся наименее развитым и наиболее закрытым сектором рынка коммерческой недвижимости Великого Новгорода;
- Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка: сегмент рынка, правовой статус, местоположение, инженерное обеспечение, размер, транспортная доступность, благоустройство, экологичность.
- Разброс цен на коммерческой недвижимости высок, так как на цену предложения влияет множество важных ценообразующие факторы, как
 1. классность, зданий,
 2. состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт),
 3. планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты),
 4. наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации),
 5. тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную),
 6. плотность застройки.
 7. Местоположение

5. Обоснование применяемых подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный; сравнительный; доходный.

При наличии достаточного количества информации об объекте оценки и рыночной информации необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных

величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

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 основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объекта.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объекта, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Обоснование применения сравнительного подхода в оценке объектов оценки

Оценщик, проанализировав рынок продажи объектов, аналогично оцениваемому и пришел к выводу, что в открытых общедоступных источниках информация представлена достаточная информация по ценам предложения недвижимости, аналогичной оцениваемой по функциональному использованию и сопоставимых по своим характеристикам.

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

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

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимость объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объекта, приносящих самостоятельный доход или объекта, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

Текущее использование объекта совпадает с его наилучшим и наиболее эффективным использованием. Объект оценки является доходным объектом, для которого можно с высокой степенью достоверности рассчитать ожидаемые доходы от его эксплуатации.

Обоснование применения доходного подхода в оценке объектов недвижимости

Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, Оценщик решил использовать доходный подход в рамках проводимой оценки в полном объеме.

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

Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания/сооружения;

2) расчет износа;

3) оценка рыночной стоимости земельного участка;

4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

Применяется для нового строительства и заключается в калькулировании необходимых для строительства ресурсов в текущих ценах. Расчеты стоимости строительства производились в ценах 1969 года на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) с последующим индексированием затрат на дату оценки.

Достоинства подхода на основе УПВС: Использование нормативов, имеющих серьезную фактическую базу, реальные технологические модели в текущем уровне цен на СМР, созданной примерно в те годы, когда были возведены оцениваемые объекты. Универсальность подхода. Возможность производить оценку практически любых зданий и сооружений. Разумный объем показателей и других данных, которые необходимо хранить в памяти компьютера. Возможность использования методики лицами, которые не имеющими профессиональной специальной подготовки в области проектно-сметного дела. Возможность оперативно рассматривать и анализировать с точки зрения затрат несколько вариантов улучшений в процессе поиска лучшего и наиболее эффективного использования. Возможность получения составляющих прямых затрат по каждому конструктивному элементу и виду работ. Возможность получения ведомости потребных ресурсов в натуральных показателях и использования их стоимости на дату оценки на данном рынке для вычисления прямых издержек (ресурсный метод). Удобство автоматизации расчета с использованием электронных таблиц и интеграции с другими программными средствами для комплексной автоматизации оценочной деятельности.

<http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/21.html>

Обоснование применения затратного подхода в оценке объекта недвижимости

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход при определении рыночной стоимости объектов оценки, был применен в полном объеме для имущественного комплекса.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

6.1 Определение рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59, в рамках затратного подхода

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{зу} + V_{воспр} \text{ или } V = V_{зу} + V_{замещ},$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

V_{зу} – стоимость земельного участка;

V_{воспр} – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

V_{замещ} – стоимость замещения улучшений земельного участка.

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

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

Поскольку в стоимости воспроизводства и стоимости замещения определяются с учетом износа, то базовая формула затратного подхода может быть трансформирована:

$$V = V_{зу} + [V_{воспр} - И] \text{ или } V = V_{зу} + [V_{замещ} - И],$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

V_{зу} – стоимость земельного участка;

V_{воспр} – полная стоимость воспроизводства улучшений земельного участка (иногда замещают данную величину расчетом отдельно «затрат на воспроизводство улучшений как новых» и «прибыли предпринимателя»);

V_{замещ} – полная стоимость замещения улучшений земельного участка (иногда замещают данную величину расчетом отдельно «затрат на замещение улучшений как новых» и «прибыли предпринимателя»);

И – износ объекта оценки.

Полная стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки как нового, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Полная стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки как нового, с применением идентичных материалов и технологий, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная любой причиной.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания;
- 3) расчет износа;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

6.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Для применения метода сравнения продаж был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже земельных участках, сопоставимых с оцениваемыми.

Оценщиком осуществлен сбор информации о предложениях и сделках купли-продажи на дату оценки земельных участков (сайты агентств недвижимости в Интернете: <http://www.novgrand.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://velnovgorod.igr.ru/>).

Единица сравнения объекта оценки и объектов сравнения

В данном отчете Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади земельного участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой за участок, его площадью, и

соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м.) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости. За анализируемый период (на дату оценки) не было найдено ни одного предложения земельных участков коммерческого назначения с ценой за 1 сот или за 1 га. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади участка, как распространенная и показательная. Все цены приведены в рублях.

Краткое описание объектов сравнения представлено ниже в таблице.

Таблица 1. Краткое описание объектов аналогов

Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	http://www.avito.ru/velikiv_novgorod/zemelnye_uchastki/prodam_zemelnyy_uchastok_pod_promyshlennyye_nacheniya_501677279	https://www.avito.ru/velikiv_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_3_3_ga_promyshlennyye_nacheniya_410335118	https://www.avito.ru/velikiv_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promyshlennyye_nacheniya_410335118
Контактные данные	-			
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Август 2015	Март 2015	Март 2015	Март 2015
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул.Магистральная	Великий Новгород, ул.Державина	Великий Новгород, ул.Державина
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
электроснабжение	+	по границе	по границе	по границе
водоснабжение	+	по границе	по границе	по границе
канализация	+	по границе	по границе	по границе
Площадь земельного участка, кв.м	12 399	10 000	33 000	30 000
Цена предложения, руб.		10 000 000	31 000 000	33 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		1000	939	1100

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты-аналоги, предлагаются к передаче в собственность, Объект оценки так же предлагается к передаче в собственность. Учитывая отсутствие различий между объектом оценки и отобранными объектами-аналогами, корректировка по данному фактору оценщиками не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Величина корректировки определена на основании среднего значения скидки на торг для земельного участка по данным результата опроса, проведенного в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (для базового Северо-Западного региона).

Корректировка на торг вводилась отдельно по каждому объекту оценки в зависимости от того, к какому сегменту рынка данный объект недвижимости относится:

- Корректировка на торг для земельного участка в рамках данного отчета составляет значение – 15%*

Корректировка на дату сделки

Все объекты сравнения выставлены на продажу на момент проведения оценки, поэтому корректировка не вносится.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

По результатам анализа рынка земельных участков промышленного назначения были выявлены следующие ценообразующие факторы: местоположение, транспортная доступность, общая площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на местоположение:

Данная корректировка предполагает удаленность земельных участков от автомобильной трассы или от города, удаленность от центра города.

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	0%	5,20%	5,20%
Эксперт 2	0,22	0%	4,90%	4,90%
Эксперт 3	0,20	0%	5,10%	5,10%
Эксперт 4	0,14	0%	4,90%	4,90%
Эксперт 5	0,13	0%	4,90%	4,90%
Эксперт 6	0,09	0%	5,00%	5,00%
Средневзвешенное значение	1,00	0%	5,00%	5,00%

Таким образом, размер корректировки для аналогов № 2 и 3 составляет (+5%), т.к. объект оценки и аналог № 1 имеют более привлекательное местоположение, чем объекты-аналоги 2 и 3.

* Результаты опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога). С учетом текущей рыночной конъюнктуры. Цифры получены для базового Северо-Западного

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объектов. Корректировка в соответствии с таблицей приведенной ниже.

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки на условия сделки.

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	0%	10,20%	10,20%
Эксперт 2	0,22	0%	9,90%	9,90%
Эксперт 3	0,20	0%	10,10%	10,10%
Эксперт 4	0,14	0%	9,90%	9,90%
Эксперт 5	0,13	0%	9,90%	9,90%
Эксперт 6	0,09	0%	10,00%	10,00%
Средневзвешенное значение	1,00	0%	10,00%	10,00%

Таким образом, размер корректировки для аналогов № 2 и 3 составляет (+10%), т.к. данные объекты больше по площади, чем объект оценки. Для аналога № 1 корректировка не проводилась

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Корректировка по данному фактору не проводилась, так как все рассматриваемые объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по обеспеченности инженерными коммуникациями.

Итоговый расчет

При присвоении весовых коэффициентов все объектам-аналогам в итоговой стоимости оцениваемых объектов были присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Величины корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены далее в таблице.

Таблица 2. Краткое описание объектов аналогов

Характеристики	Корректировки по первой группе элементов сравнения			Корректировки по второй группе элементов сравнения		
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	Великий Новгород, ул. Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул. Магистральная	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	0	1 000	939	939	1 100	1 100
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	939	939	1 100	1 100
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	939	939	1 100	1 100
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	850	798	798	935	935
Дата сделки/предложения	Август 2015	Март 2015	Март 2015	Март 2015	Март 2015	Март 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	850	798	798	935	935
Корректировки по второй группе элементов сравнения						
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	850	798	798	935	935
Местоположение	Великий Новгород, ул. Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул. Магистральная	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина	Великий Новгород, ул. Державина
Корректировка, %	-	0%	5%	5%	5%	5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	850	838	838	982	982
Общая площадь, кв.м	12 399,0	10 000,0	33 000,0	33 000,0	30 000,0	30 000,0
Корректировка, %	-	0%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	850	922	922	1 080	1 080
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	850	922	922	1 080	1 080
Весовые коэффициенты	-	1	1	1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости	-	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Относительная валовая корректировка, %	-	0%	15%	15%	15%	15%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв. без НДС	952					
Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС	11 803 848					

Рыночная стоимость земельного участка. Местонахождение: Великий Новгород, ул. Рабочая, д.59 рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 11 803 848 рублей

6.1.2. Определение рыночной стоимости здания

В условиях РФ принятой терминологии соответствует следующая классификация методов определения затрат:

- базисно-индексный (стоимостной) метод;
- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод на основе объекта аналога;
- комбинированный метод.

Базисно-индексный (стоимостной) метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г. или 2000 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как правило, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов определяется через стоимость трудоемкости, выраженной в человеко-часах и машино-часах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный (стоимостной). Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большое количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод на основе объекта аналога предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м. общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод на основе объекта аналога удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В рамках проводимой оценки величина затрат на строительство улучшений, входящих в состав Объекта оценки была рассчитана методом на основе объекта-аналога.

Расчет стоимости воспроизводства зданий производится по формуле:

$ПВС = V \times C_{69} \times K^{кл} \times K^1 \times K^1_{терр} \times K^2$	
где:	V – строительный объем объекта недвижимости, ед. изм. (м ³ , м ² , п/м и т.д.);
	C ₆₉ – стоимость 1 ед. строительного объема объекта в ценах 1969 года (определяется по соответствующему сборнику УПВС*);
	K ^{кл} – поправочный коэффициент для II ^{го} климатического района, в котором расположена Новгородская область (1,0);

	K^1 - коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г. Принят на уровне индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1.01.1984 г. $K^1 = 1,17^{**}$
	$K^1_{терр}$ - поправочный территориальный коэффициент для Новгородской области к коэффициенту K^1 , $K^1_{терр} = 0,99$
	K^2 - коэффициент перехода от сметных цен 1984 г. к сметным ценам 2 кв.2015 г. Принят на уровне индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства. $K^2 = 162,31^*$.

<http://www.ocenchik.ru/docsd/2278-indexy-goryachkina-smetnoy-stoimosti-june15.html>

Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания (С69) в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденному Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР.

По сборникам Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов необходимо подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого объекта. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов

Ниже представлена сводная таблица расчета стоимости строительства улучшений.

** Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строек)»

* Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от № КИ/2015-06ти Об индексах изменения сметной стоимости строительства по округам и регионам РФ на июнь 2015 г. Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на 2 квартал 2015 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона) *Источник информации:* <http://www.ocenchik.ru/docsf/2178-indexy-goryachkina-smetnoy-stoimosti-march15.html>

Таблица 3. Расчет полной восстановительной стоимости зданий

№	Наименование	Местонахождение	Кадастровый номер/ Инвент. №	Дата постройки	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Этаж нось	Сборник УПВС	С _{ср.} , руб./ куб.м.	С _{ср.} , руб.	К ₁	К _{перр}	К ₂	ПП, %	ПВС, руб.
1	Административное здание (нежилое здание) общей полезной площадью 241,2 кв.м.	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	53:23:8523403:0007:23922	1969	241,2	961	2	Сборник №26 Таблица 52	20,4	19 604	1,17	0,99	162,31	20	4 422 839
2	Производственный корпус (нежилое строение) общей полезной площадью 901,5 кв.м. Пристройка к производственному корпусу площадью 108,0 кв.м.	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	53:23:8523403:0007:23932	1972	901,5+108,0	7167	1-2	Сборник № 23 таблица 27	12,17	87 222	1,17	0,99	162,31	20	19 677 756
3	Профилакторий (нежилое строение) общей полезной площадью 586,3 кв.м. Пристройка к профилакторию площадью 580,1 кв.м.	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	53:23:8523403:0007:23927	1972	586,3+580,1	4199	1	Сборник № 23 таблица 27	17,98	75 498	1,17	0,99	162,31	20	17 032 686

Определение величины накопленного износа

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по любой причине. Износ рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство объекта на дату оценки и текущей стоимостью улучшений. Износ начинается с момента создания объекта недвижимости, так как объект сразу после его создания начинает подвергаться различным видам воздействия окружающей среды, определяющих физический износ, а также испытывать влияние изменений архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Физический износ - потеря стоимости объекта вследствие воздействия природно-климатических и техногенных факторов. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных повреждениях.

Величина физического износа характеризует степень ухудшения эксплуатационно-технических характеристик конструктивных элементов и связанных с ними других параметров эксплуатационных качеств объекта на определенный момент времени.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего или капитального ремонтов) включает в себя плановый ремонт или усиление, замену или протезирование конструктивных элементов объекта в процессе эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить возрастающие требования или аналогичную полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано появлением более совершенных технологий, неудовлетворительным объемно-планировочным решением, несоответствием технических и функциональных требований по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы, дизайн и т.д.

Таким образом, величина функционального износа характеризует степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств объекта, определяющих условия жизнедеятельности, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям (несовременная планировка, несовременный интерьер, несовременная инфраструктура объекта, «сверхулучшения» и т. п.).

Функциональное устаревание может быть *устрашимым* и *неустрашимым*. Функциональное устаревание считается *устрашимым*, когда стоимость ремонта или замены устаревших конструктивных элементов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается *неустрашимым*.

Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам так и короткоживущим конструктивным элементам. В процессе определения функционального устаревания отдельно оценивается устранимое и неустрашимое устаревание, затем полученные величины складываются.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается факторами извне – ухудшением окружающей среды и обстановки, изменением рыночной конъюнктуры (кризис, сокращение спроса, возросшая конкуренция), изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. В большинстве случаев внешнее устаревание является *неустрашимым*.

Путем выявления всех существующих видов износа объекта определяется его **накопленный (совокупный, интегральный) износ**.

Таким образом, **износ объекта (накопленный износ)** - это потеря его стоимости из-за ухудшения физического состояния, его функционального (морального) и экономического (внешнего) устаревания.

По данным техпаспорта

Определение неустранимого физического износа для административного здания, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23922

Конструктивные элементы	Описание элементов	Состояние конструктивных элементов	Процент износа, %	Удельный вес отдельных конструктивных элементов	Процент износа к строению, %
фундамент	ж/бетонный ленточный	хорошее	30	4	1,2
Наружные и внутренние стены	кирпичные	хорошее	35	23	8,05
перекрытия	ж/бетонные	хорошее	30	11	3,3
крыша	Рубероид совмещенная	хорошее	40	8	3,2
полы	Бетонные, линолеум, плитка	хорошее	35	10	3,5
проемы	Двойные, створные, металлопластиковые стеклопакеты деревянные	хорошее	35	10	3,5
отделка	Штукатурка, побелка, окраска	хорошее	40	12	4,8
Инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	хорошее	40	8,8	3,52
Крыльцо, лестница	прочие	хорошее	40	6	2,4
прочие		хорошее	45	7,2	3,24
ИТОГО				100	37

Определение неустранимого физического износа для производственного корпуса, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23932

Конструктивные элементы	Описание элементов	Состояние конструктивных элементов	Процент износа, %	Удельный вес отдельных конструктивных элементов	Процент износа к строению, %
фундамент	ж/бетонный ленточный	хорошее	25	6	1,5
Наружные и внутренние стены	кирпичные	хорошее	25	30	7,5
перекрытия	ж/бетонные	хорошее	25	13	3,25
крыша	Рубероид совмещенная	хорошее	35	7	2,45
полы	Бетонные	хорошее	30	16	4,8
проемы	Металлопластиковые стеклопакеты, деревянные	хорошее	30	10	3
отделка	Штукатурка, побелка, окраска	хорошее	40	2	0,8
Инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	хорошее	30	11	3,3
Крыльцо, лестница и прочие	прочие	хорошее	40	5	2
ИТОГО				100	29

Определение неустранимого физического износа для профилактория, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8523403:0007:23927

Конструктивные элементы	Описание элементов	Состояние конструктивных элементов	Процент износа, %	Удельный вес отдельных конструктивных элементов	Процент износа к строению, %
фундамент	ж/бетонный ленточный	хорошее	25	12	3
Наружные и внутренние стены	кирпичные	хорошее	25	30	7,5

перекрытия	ж/бетонные	хорошее	30	16	4,8
крыша	Рубероид совмещенная	хорошее	35	7	2,45
полы	Бетонные	хорошее	30	9	2,7
проемы	Мегаллопластиковые стеклопакеты, деревянные	хорошее	30	8	2,4
отделка	Штукатурка, побелка, окраска	хорошее	40	3	1,2
Инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	хорошее	30	13	3,9
Крыльцо, лестница и прочие	прочие	хорошее	40	2	0,8
ИТОГО				100	29

Определение функционального устаревания объектов оценки

Функциональное устаревание может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям. С учетом возможности дальнейшего использования объектов оценки по прямому назначению, функциональное устаревание объекта принято равным нулю.

Определение экономического (внешнего) устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономический износ отсутствует.

Определение величины предпринимательской прибыли

1. Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации

- 1) Прибыль предпринимателя - это некоторая премия за вложенные инвестиции, которая является «стимулом строительства» новых объектов. Внешнее устаревание - это противоположное понятие, которое отражает обесценивание объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации

Величина показателя рассчитана на основе данных Справочника оценщика недвижимости Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». 2014г. (Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Понамарев А.М., Шегурова Д.А.)

Расширенный интервал допустимых значений прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

В рамках данного отчета использовалось среднее значение ПП равное -- 20 %.

Определение общего накопленного износа

$$И = 1 - (1 - Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Из), \text{ где}$$

И – общий накопленный износ

Ифиз – физический износ

Ифун – функциональное устаревание

Из – экономическое устаревание

Таблица 4. Расчет общего накопленного износа

№	Наименование	Кадастровый номер/ Инвент.№	Дата постройки	Физический износ, округленно	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Общий накопленный износ
1	Административное здание (нежилое здание) общей полезной площадью 241,2 кв.м.	53:23:8523403:0007:23922	1969	37%	0%	0%	37%
2	Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	53:23:8523403:0007:23932	1972	29%	0%	0%	29%
3	Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	53:23:8523403:0007:23927	1972	29%	0%	0%	29%

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений

№	Наименование	Кадастровый номер	ПП, %	Полная восстановительная стоимость, руб.	Общий накопленный износ	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Административное здание (нежилое здание) общей полезной площадью 241,2 кв.м.	53:23:8523403:0007:23922	-	4 422 839	37%	2 786 389
2	Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	53:23:8523403:0007:23932	-	19 677 756	29%	13 971 206
3	Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	53:23:8523403:0007:23927	-	17 032 686	29%	12 093 207
4	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м.	53:23:8523403:0007	-	-	-	11 803 848
ИТОГО						40 654 650

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:

Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Рабочая, д. 59, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет: 40 654 650 рублей без учета НДС.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Рабочая, д. 6а, в рамках сравнительного подхода

При наличии необходимой информации сравнительный подход, основным инструментом которого является метод сравнительного анализа продаж, является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

По мнению оценщиков, объем, и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости имущественного комплекса *методом сравнения продаж*.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов. Каждая сопоставимая плата сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой платы вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основными ценообразующими факторами, которые учитываются при оценке стоимости производственной недвижимости, являются:

- местоположение (удаленность от транспортных магистралей);
- общая площадь зданий (улучшений);
- корректировка на коэффициент застроенности земельного участка;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- состояние здания, расположенных на земельном участке.

С целью выявления аналогов был проанализирован рынок предложений земельных участков с расположенными на них объектами оценки, находящихся в г. Великий Новгород и периферийных районах г. Великого Новгорода.

При подборе объектов-аналогов Оценщики проанализировали различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости г.Великий Новгород (сайты агентств недвижимости в Интернете: <http://www.novgrand.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://velnovgorod.irr.ru/>). Все цены приведены в рублях.

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади улучшений, расположенных на участке.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавцов, представлено в таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	http://slavnava-plus.ru/kommercheskaya-ndvzhimost.htm?page=8	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_ndvzhimost/prodam_pomeschenie_1068_m_bez_komissii_300230269	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_ndvzhimost/prodam_proizvodstvennyy_bazu_ot_sobstvennika_214671814
Контактные данные	-	(906) 259-33-98	89116070337	88162502988
Права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	июль 2015	июль 2015	июль 2015	июль 2015
Тип объекта	административное здание, производственное здание, профилакторий на земельном участке	Комплекс нежилых зданий, расположенных на земельном участке	Комплекс нежилых зданий, расположенных на земельном участке	Комплекс нежилых зданий, расположенных на земельном участке
Назначение	имущественный комплекс	имущественный комплекс	имущественный комплекс	имущественный комплекс
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, Великая, 22	Великий Новгород, ул. Зелинского, д.9	Великий Новгород, пр.А.Корсунова, д.4а
Состояние здания	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Общая площадь встроенных помещений, кв.м	2 417,1*	2 373,0	1 068,0	1 986,0
Общая площадь земельного участка, кв.м	12 399,0	5 223,0	5 056,0	3 326,0
Коэффициент застроенности земельного участка	0,27	0,50	0,23	0,66
Состояние внутренней отделки	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этажность	1	1	1-2	1-2
Коммуникации	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
электроснабжение	+	+	+	+
центральное отопление	+	+	+	+
водоснабжение	+	+	+	+
канализация	+	+	+	+
Условия парковки	Достаточные	Достаточные	Достаточные	Достаточные
Цена предложения, руб. с НДС	-	42 000 000	26 500 000	42 000 000
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	0	17 699	24 813	21 148

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты-аналоги, предлагаются к передаче в собственность. Объект оценки так же предлагается к передаче в собственность. Учитывая отсутствие различий между объектом оценки и отобранными объектами-аналогами, корректировка по данному фактору оценщиками не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

- Величина корректировки определена по данным результата опроса, проведенного в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (для базового Северо-Западного региона). Корректировка на торг составила – 7%*

Корректировка на дату сделки

Все объекты сравнения выставлены на продажу на момент проведения оценки, поэтому корректировка не вносится.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

По результатам анализа рынка производственно-складского назначения были выявлены следующие ценообразующие факторы: местоположение, транспортная доступность, общая площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Данная корректировка предполагает удаленность земельных участков от автомобильной трассы или от города, удаленность от центра города.

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752

* Уточненная площадь всего имущественного комплекса (источник информации справка БТИ № 46 от 02.11.2009г.) с учетом пристроек.

* Результаты опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога). С учетом текущей рыночной конъюнктуры. Цифры получены для базового Северо-Западного

Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новоаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новоаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки.

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	0%	0%	5,20%
Эксперт 2	0,22	0%	0%	4,90%
Эксперт 3	0,20	0%	0%	5,10%
Эксперт 4	0,14	0%	0%	4,90%
Эксперт 5	0,13	0%	0%	4,90%
Эксперт 6	0,09	0%	0%	5,00%
Средневзвешенное значение	1,00	0%	0%	5,00%

Таким образом, размер корректировки для аналога составляет $-(+5\%)$, т.к. расстояние от объекта-аналога до центральной магистрали хуже, чем у объекта оценки и объектов-аналогов № 1 и 2.

Корректировка на общую площадь зданий (улучшений), т.к. все объекты-аналоги имеют общую площадь свыше 1000 кв.м., как и объект оценки. Анализ рынка продаж показал, что стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости площадью от 1000 кв.м. находится в одном диапазоне.

Корректировка на коэффициент застроенности земельного участка (отношение площади застройки к площади земельного участка)

В соответствии с данными обзора рынка объектов недвижимости, а также на основании сложившейся практики оборота производственно-складской недвижимости, коэффициент застроенности оказывает влияние на величину рыночной стоимости имущественных комплексов.

При этом традиционно выделяют объекты с коэффициентом застроенности до 0,2 и более. Производственно-складские базы приобретаются в качестве инвестиционных проектов, и в дальнейшем, покупатели непосредственно под конкретный вид деятельности обустраивают и застраивают земельные участки, входящие в состав комплексов. Традиционно, для объектов производственно-складского назначения требуется большая площадь земельных участков в сравнении с объектами офисного или торгового назначения, что связано с необходимостью наличия дополнительных площадей для маневрирования большегрузного автотранспорта, а также проведения погрузо-разгрузочных работ.

Корректировка не проводилась, т.к. процент застройки у объекта оценки и объектов –аналогов сопоставимы.

Корректировка на долю административных помещений в общей площади зданий, при оценке имущественного комплекса высчитывалась доля административных помещений. Корректировка не проводилась, т.к. одинакова доля административных помещений и у объекта оценки и у аналогов..

Корректировка на состояние и состав зданий и сооружений

Состояние помещений также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости. Состояние улучшений объекта оценки, также как и объекта-аналога № 2, можно охарактеризовать как «хорошее». Состояние объектов-аналогов № 1 и 3 можно охарактеризовать как «удовлетворительное». Учитывая различие в состоянии оцениваемого объекта и объектов-аналогов № 1 и 3, Оценщик решил провести корректировки.

Величины корректировок были определены на основании данных «Экономико-математической модели стоимости права собственности объектов нежилого фонда за 2014 г.» ГУП ГУИОН (http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_II_kv_2014.pdf).¹

В соответствии с данными Модели ГУП ГУИОН, коэффициент состояния для объектов коммерческой недвижимости в отличном состоянии составляет 1,04, в хорошем (нормальном) состоянии составляет 1,00, коэффициент состояния для объектов в удовлетворительном состоянии – 0,85.

Величина корректировки для объектов-аналогов № 1 и 3, состояние которых оценивается как «удовлетворительное», а объекта оценки «хорошее», следовательно, проводилась корректировка и (согласно данным объявлений СМИ (см. Приложение)) составила «15%» $((1,0-0,85)/1,00*100 \approx 15)$.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Необходимо отметить, что в данном случае рассматривается административно-складской комплекс, представляющий собой земельный участок с расположенными на нем зданиями. Здания, входящие в состав Объекта оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электро-, водо- и теплоснабжением, канализацией). Отобранные объекты-аналоги также обеспечены всеми инженерными коммуникациями, поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Итоговый расчет

При присвоении весовых коэффициентов все объектам-аналогам в итоговой стоимости оцениваемых объектов были присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Величины корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены далее в таблице.

Таблица 7. Расчет итоговой стоимости имущественного комплекса в рамках сравнительного подхода

<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, Великая, 22	Великий Новгород, ул. Зелинского, д.9	Великий Новгород, пр.А.Корсунова, д.4а
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	17 699	24 813	21 148
Права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	17 699	24 813	21 148
Права на земельный участок	Право собственности	Правособственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	17 699	24 813	21 148
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	17 699	24 813	21 148
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	16 460	23 076	19 668
Дата сделки/предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	16 460	23 076	19 668
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>				
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	16 460	23 076	19 668
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, Великая, 22	Великий Новгород, ул. Зелинского, д.9	Великий Новгород, пр.А.Корсунова, д.4а
Корректировка, %	-	0%	0%	5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	16 460	23 076	20 651
Общая площадь зданий, кв.м	2 417,1	2 373,0	1 068,0	1 986,0
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

¹ Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»; Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 г. № 1291-р «О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда».

Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	16 460	23 076	20 651
Общая площадь административных помещений, кв.м.	14%	17%	18%	24%
Коммуникации	-	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	16 460	23 076	20 651
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС	хорошее	Удовлетворительное	хорошее	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	1	0,85	1	0,85
коэффициент	-	15%	0%	15%
Корректировка, %	-	18 929	23 076	23 749
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. с НДС		1	1	1
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость руб./кв.м. без учета НДС	22 034			
Рыночная стоимость руб. с учетом НДС	53 257 688			
Стоимость земельного участка, руб.	11 803 848			
Рыночная стоимость руб. с НДС и без ст-ти зем.участка	41 453 840			
Рыночная стоимость руб. без НДС, руб.	35 130 373			
ИТОГО рыночная стоимость имущественного комплекса, руб. без НДС	46 934 221			

**Рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу:
Новгородская область, г Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
составляет: 46 934 221 рубль без учета НДС**

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Местонахождение: Великий Новгород, ул. Рабочая, д.59, в рамках доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту.

$$V = \frac{I}{R}$$

где: V- рыночная стоимость,

I- доход,

R- коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где: V- стоимость,

I_q- чистый операционный доход q-го периода,

Y- ставка дисконтирования,

V_p – денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

Метод капитализации по расчетным моделям основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где: B - доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

- проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;
- определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;
- определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических доходных потоков, расходов и реверсии;
- капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

Согласно вышеизложенному, а также учитывая, что метод капитализации, как правило, применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы (равномерно растущие), Оценщик счел корректным применение в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

В рамках отчета, Оценщик предполагает, что потенциальный валовый доход может быть определен от сдачи в аренду помещений зданий объекта оценки и рассчитывается как произведение арендопригодной площади помещений и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

В ходе визуального осмотра, Оценщик выяснил, что помещения оцениваемых зданий используются по складскому назначению. Помещения оцениваемых зданий представлены как отапливаемые.

Расчет рыночной арендной ставки имущественного комплекса

Рыночная арендная ставка для оцениваемых помещений была определена сравнительным подходом методом «Сравнительного анализа продаж».

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализирован рынок аренды складских помещений, расположенных в Новгородской области сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми помещениями. При подборе объектов-аналогов Оценщики проанализировали различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости г.Великого Новгорода и Новгородской области («Бюллетень недвижимости» (www.bn.ru), «Авито» (www.avito.ru), «Из рук в руки» (www.irr.ru), и др.).

В результате анализа рынка были подобраны объекты недвижимости наиболее сопоставимые по местоположению, физическим, правовым и пр. характеристикам рассматриваемым объектам. Ниже в таблице приведено описание оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана арендная ставка за 1 кв. м общей площади встроенного помещения в год, без НДС и КУ.

Расчет арендопригодных площадей по назначению использования

Наименование зданий	Общая площадь, кв.м.	Площадь офисных помещений, кв.м.	Площадь производственно-складских помещений (отапливаемых), кв.м.
Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м.	241,2	241,2	-
Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	901,5 + 108,0 = 1009,5	58,8	950,7
Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	586,3 + 580,1 = 1 166,4	11,9	1154,5
ИТОГО	2417,1	311,9	2105,2

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании рыночной информации на дату оценки, представлено в таблицах ниже.

Расчет рыночной арендной ставки производственно - складских помещений

Таблица 8. Краткая характеристика объектов-аналогов

<i>Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_531624611	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_344501277	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1056_m_491497593
Контактные данные	-	8 -905-292-36-20		8-921-730-92-34
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, д.2/13	Великий Новгород, ул.Великая, д.22	Великий Новгород, ул.Нехнинская, д.55
Коммуникации	все	все	все	все
Состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Общая площадь помещения, кв.м	2105,2	200,00	216,00	1056
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м. в месяц	-	400	350	300
Цена предложения (без НДС и КУ), руб./кв.м. в месяц	-	339	297	254

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Таблица 20. Краткая характеристика объектов-аналогов

<i>Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_ofisnoe_pomescheniya_bez_komissii_513236492	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_500_kv_m_bez_komissii_513852626	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhnost/ofisny_i_kabinety_ot_17_do_1000_kv_m_bez_komissii_588074755
Контактные данные	-	8 -905-292-36-20		8-921-730-92-34
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская, 95/1	г. Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская, 64	Великий Новгород, Воскресенский бульвар, д.4
Коммуникации	все	все	все	все
Состояние помещения	хорошее	хорошее без ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное
Общая площадь помещения, кв.м	311,9	810	500	615
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м. в месяц	-	450	450	425
Цена предложения (без НДС и КУ), руб./кв.м. в месяц	-	381	381	424

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по элементам сравнения.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемыми объектами, как и в случае с объектами сравнения, передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, арендатор объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объектов оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Величина корректировки определена на основании среднего значения скидки на торг по данным результата опроса, проведенного в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (для базового Северо-Западного региона).

Корректировка на торг для нежилых помещений (имущественном комплексе) составила – 10%* . в рамках данного отчета.

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной арендной ставки были отобраны объекты, предложенные к продаже в июле 2015 г., поэтому корректировка не требуется.

Корректировка по второй группе элементов сравнения для производственно-складских помещений

По результатам анализа рынка аренды производственно-складского назначения были выявлены следующие ценообразующие факторы: местоположение и транспортная доступность, общая площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Данная корректировка предполагает удаленность объекта недвижимости от автомобильной трассы или от города, удаленность от центра города. Корректировка проводилась для всех аналогов.

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752

* Результаты опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога). С учетом текущей рыночной конъюнктуры. Цифры получены для базового Северо-Западного

Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новоаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новоаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки.

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	5,20%	0%	0%
Эксперт 2	0,22	4,90%	0%	0%
Эксперт 3	0,20	5,10%	0%	0%
Эксперт 4	0,14	4,90%	0%	0%
Эксперт 5	0,13	4,90%	0%	0%
Эксперт 6	0,09	5,00%	0%	0%
Средневзвешенное значение	1,00	5,00%	0%	0%

Таким образом, размер корректировки для аналога № 1 составляет (-5%), т.к. объект-аналог расположен в более привлекательном районе города, чем объект оценки и аналоги № 2 и 3.

Корректировка на площадь помещений

При проведении анализа рынка аренды коммерческих помещений в текущей ситуации величина арендной ставки не как не зависит от площади помещения, следовательно, корректировки на площадь не проводились при расчете арендной ставок

Корректировка не проводилась

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Поправка применяется к аналогам, имеющим разное количество инженерных сетей по сравнению с объектом оценки. Все рассматриваемые объекты имеют сопоставимые характеристики по данному фактору, в связи с чем корректировка на проводилась.

Корректировка на состояние зданий и сооружений

Состояние зданий также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости. Состояние объекта оценки, можно охарактеризовать как «хорошее». Состояние объектов-аналогов № 1, 2 и 3 можно охарактеризовать как «удовлетворительное». Учитывая различие в состоянии улучшений оцениваемого объекта и объектов-аналогов № 1, 2 и 3, Оценщик решил провести корректировки.

Величины корректировок были определены на основании данных «Экономико-математической модели стоимости права собственности объектов нежилого фонда за 2014 г.» ГУП ГУИОН (http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_ni_kv_2013.pdf).²

В соответствии с данными Модели ГУП ГУИОН, коэффициент состояния для объектов коммерческой недвижимости в отличном состоянии составляет 1,04, в хорошем (нормальном) состоянии составляет 1,00, коэффициент состояния для объектов в удовлетворительном состоянии – 0,85.

Величина корректировки для объектов-аналогов № 1, 2 и 3, состояние которых оценивается как «хорошее», (согласно данным объявлений СМИ (см. Приложение)) составляет «+15%» $((1,0-0,85)/1,00*100 \approx 15\%)$.

² Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»; Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 г. № 1291-р «О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда».

Итоговый расчет

При присвоении весовых коэффициентов все объектам-аналогам в итоговой стоимости оцениваемых объектов были присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Величины корректировок по первой и второй группе элементов сравнения, итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены далее в таблице.

Таблица 9. Расчет размера арендной ставки складских помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>				
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	-	339	297	254
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	339	297	254
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	339	297	254
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	305	267	229
Дата сделки/предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	305	267	229
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>				
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	305	267	229
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, д.2/13	Великий Новгород, ул.Великая, д.22	Великий Новгород, ул.Нехинская, д.55
Корректировка, %	-	-5%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	290	267	229
Общая площадь помещения, кв.м	2105,2	200,0	216,0	1 056,0
Корректировка, %	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	261	240	206
Состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент состояния	1	0,85	0,85	0,85
Корректировка, %	-	15%	15%	15%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	300	276	237
Коммуникации	все	все	все	все
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	300	276	237
Весовые коэффициенты	-	1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости	-	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая арендная ставка (без НДС), руб./кв.м	271			

Таким образом, размер арендной ставки производственно-складских помещений составляет 271 руб. за 1 кв.м. без НДС

Корректировка по второй группе элементов сравнения для офисных помещений

По результатам анализа рынка аренды офисного назначения были выявлены следующие ценообразующие факторы: местоположение и транспортная доступность, общая площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Местоположение объектов недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Под месторасположением объекта производственно-складского назначения понимается степень привлекательности расположения

объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков. Все объекты аналоги, как и объекты оценки, расположены в г. Великий Новгород и имеют относительно удобный подъезд для грузового транспорта.

Для офисных помещений корректировка проводилась следующим образом:

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки на условия сделки.

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	0%	0%	5,20%
Эксперт 2	0,22	0%	0%	4,90%
Эксперт 3	0,20	0%	0%	5,10%
Эксперт 4	0,14	0%	0%	4,90%
Эксперт 5	0,13	0%	0%	4,90%
Эксперт 6	0,09	0%	0%	5,00%
Средневзвешенное значение	1,00	0%	0%	5,00%

Таким образом, размер корректировки для аналога № 3 составляет (-5%), т.к. объект-аналог расположен в более привлекательном районе города, чем объект оценки и аналоги № 1 и 2.

Корректировка на площадь помещений

Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Корректировка в соответствии с таблицей приведенной ниже.

Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22

Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет корректировки на условия сделки.

Расчет величины корректировки

Эксперт	Вес эксперта	Корректировка для аналога № 1	Корректировка для аналога № 2	Корректировка для аналога № 3
Эксперт 1	0,22	14,90%	10,20%	10,20%
Эксперт 2	0,22	15,20%	9,90%	9,90%
Эксперт 3	0,20	15,10%	10,10%	10,10%
Эксперт 4	0,14	15,00%	9,90%	9,90%
Эксперт 5	0,13	14,90%	9,90%	9,90%
Эксперт 6	0,09	14,90%	10,00%	10,00%
Средневзвешенное значение	1,00	15,00%	10,00%	10,00%

Таким образом, размер корректировки для аналогов № 2 и 3 – (+10%), а для аналога № 1 – (+15%), т.к. площадь объектов – аналогов больше площади объекта оценки.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Поправка применяется к аналогам, имеющим разное количество инженерных сетей по сравнению с объектом оценки.

Все рассматриваемые объекты имеют сопоставимые характеристики по данному фактору, в связи с чем корректировка на проводилась.

Корректировка на состояние зданий и сооружений

Для офисных помещений

Состояние зданий также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости. Состояние объекта оценки, можно охарактеризовать как «хорошее». Состояние объектов-аналогов № 1,2 и 3 можно охарактеризовать как «удовлетворительное». Учитывая различие в состоянии улучшений оцениваемого объекта и объектов-аналогов, Оценщик решил провести корректировки.

Величины корректировок были определены на основании данных «Экономико-математической модели стоимости права собственности объектов нежилого фонда за 2013 г.» ГУП ГУИОН (http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_n_kv_2013.pdf).³

В соответствии с данными Модели ГУП ГУИОН, коэффициент состояния для объектов коммерческой недвижимости в отличном состоянии составляет 1,04, в хорошем (нормальном) состоянии составляет 1,00, коэффициент состояния для объектов в удовлетворительном состоянии – 0,85.

Величина корректировки для объектов-аналогов № 1,2 и 3, состояние которого оценивается как «удовлетворительное». (согласно данным объявлений СМИ (см. Приложение)) составляет «+15%» $((1,0-0,85)/1,00*100 \approx 15\%)$.

Итоговый расчет

При присвоении весовых коэффициентов все объектам-аналогам в итоговой стоимости оцениваемых объектов были присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Величины корректировок по первой и второй группе элементов сравнения, итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены далее в таблице.

Таблица 10. Расчет размера арендной ставки офисных помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>				
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	-	381	381	424
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена,	-	381	381	424

³ Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»; Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 г. № 1291-р «О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда».

руб./кв.м.				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	381	381	424
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	343	343	382
Дата сделки/предложения	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	343	343	382
Корректировки по второй группе элементов сравнения				
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	343	343	382
Местоположение	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская, 95/1	г. Великий Новгород, ул.Б.Санкт-Петербургская, 64	Великий Новгород, Воскресенский бульвар, д.4
Корректировка, %	-	0%	0%	-5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	343	343	363
Общая площадь помещения, кв.м	311,9	810,0	500,0	615,0
Корректировка, %	-	15%	10%	10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	394	377	399
Состояние помещения	хорошее	хорошее без ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент состояния	1	0,91	0,91	0,91
Корректировка, %	-	15%	15%	15%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	453	434	459
Коммуникации	все	все	все	все
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	453	434	459
Весовые коэффициенты	-	1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости	-	0,33	0,33	0,33
Итоговая арендная ставка (без НДС), руб./кв.м	449			

Таким образом, размер арендной ставки офисных помещений составляет 449 руб. за 1 кв.м. без НДС

Определение действительного валового дохода для имущественного комплекса.

Потери при сборе арендной платы

Действительный валовый доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Учитывая результаты анализа рынка, Оценщик установил, что для объектов, аналогичных оцениваемому характерна смена арендатора один раз в три года, причем на поиски нового арендатора до момента его заезда в помещение уходит в среднем 4 месяца. Таким образом, годовые потери на незаполняемость приняты равными 14%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем уменьшения эффективного валового дохода на величину операционных расходов.

Операционные расходы

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть

операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен нести собственник оцениваемых объектов.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налог на имущество, платежи за пользование земельным участком, страховой сбор.

Платежи по налогу на имущество

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденных Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001 № 26н, объекты отражаются на балансе по первоначальной стоимости имущества. Под первоначальной стоимостью имущества признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление имущества, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», объект оценки можно отнести к 10 группе основных средств - имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет.

Ставка налога на имущество, составляет 2,2% от балансовой стоимости объекта (согласно Главе 30, Статьи 380 Налогового кодекса РФ устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2%).

Согласно Областному закону «О налоге на имущество организаций» от 30.09.2008г. № 384-ОЗ ставка налога устанавливается в размере 2,2 %.

В качестве налогооблагаемой базы используется балансовая стоимость объекта оценки.

Таким образом, величина налога на имущества, подлежащего уплате за 1 календарный год составляет $(719\,096,9 * 2,2\%) = 15\,820$ рублей.

Платежи по налогу на землю

В соответствии со ст. 2 Решения Думы В. Новгорода от 26 мая 2005 г № 129 «Об установлении земельного налога на территории Великого Новгорода» ставки налога на землю определяются исходя из разрешенного вида использования земельного участка

Виды разрешенного использования земельных участков	Налоговая ставка
В отношении земель дачных и садоводческих объединений граждан, а также земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, огородничества или сенокосения	0,3 % от кадастровой стоимости
В отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства	0,3 % от кадастровой стоимости
В отношении прочих земельных участков	1,5% от кадастровой стоимости
В отношении земельных участков, занятых объектами авиационной инфраструктуры, используемой для нужд гражданской авиации	0,001 % от кадастровой стоимости
В отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.	0,3 % от кадастровой стоимости.

Для оцениваемого земельного участка налоговая ставка составляет 1,5 % от кадастровой стоимости.

В соответствии со статьей 396 НК РФ сумма налога исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Для определения налога на землю, необходимо кадастровую стоимость земельного участка умножить на ставку налога, на землю. $(21882871,11 / * 1,5\%)$. Таким образом, сумма налога на землю составила 328 243 рубля в год.

Отчисления на страхование имущества

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число застрахованных строений составляет незначительную долю от числа застрахованных). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов.

В таблице ниже представлены базовые страховые тарифы СО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» при страховании зданий с внутренним интерьером со сроком страхования 1 год (с возможностью выплачивать страховую премию в несколько этапов – поквартально, ежемесячно).

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, сооружения	0,1 - 0,4
Отделка помещений	0,2 - 0,5
Мебель, оргтехника, вычислительная техника	0,3 - 1,0

Ниже в таблице представлены данные о страховых суммах страхования ответственности при эксплуатации помещений по информации СО «РЕСО-ГАРАНТИЯ».⁴

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, включая отделку и коммуникации	0,2 - 0,6
Отделка и элементы оформления помещений	0,4 - 1,2
Производственное оборудование	0,4 - 1,2

Для целей настоящего отчета для оцениваемого объекта величина отчислений на страховку была принята в размере 0,1% в год от балансовой стоимости (без НДС).

Таким образом, величина отчислений на страховку составляет $(28\ 850\ 802 * 0,1\%) = 28\ 851$ руб. в год.

Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками СО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (тел.: 88162789563), отвечает данным, приведенным выше, представляется Оценщику приемлемым для подобного рода объектов.

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

В расчетах учтены следующие расходы собственника:

- управление (в т.ч. бухгалтерские, юридические, консалтинговые услуги);
- прочие расходы, в т.ч. резерв на замещение.

По результатам экспертного опроса оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости были определены среднерыночные значения показателей, расходов на управление, рекламу и маркетинг.

Расходы на управление задаются в зависимости от размера объекта в виде доли от ДВД, либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами. Оценка расходов на управление должна опираться на рыночные данные о разумном уровне оплаты труда управляющего соответствующего уровня квалификации (уровень квалификации определяет способность управляющего добиваться минимального уровня потерь от недозагрузки и неплатежей при рыночно обоснованном уровне арендных ставок).

Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы: на управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и рекламу. Расходы на управление имеют место независимо от того, кто управляет - сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо по фактическим затратам, либо в процентах от действительного валового дохода.

В данном случае Оценщик воспользовался данными управляющей компании г.Великий Новгород ООО «Жилтрест». Специалисты этой организации называют цифру от 5 до 10% от ДВД. В данном случае была принята величина равная 7% от ДВД в год. Для Объекта оценки величина расходов на коммунальные и эксплуатационные расходы (включая плату за канализацию, водопровод, электроэнергию, отопление, вывоз мусора, содержание и ремонт имущества) не рассчитывалась, поскольку рыночная арендная плата рассчитывалась без учета операционных расходов, исходя из того, что данные затраты будут оплачиваться арендаторами по отдельным счетам.

*Прочие расходы и резерв на замещение.*⁵ В составе операционных расходов должны быть представлены все затраты, сопровождающие получение доходов, включенных в потенциальный валовый доход (в том числе прочих доходов). Прогнозируемые дополнительные и прочие доходы могут быть связаны с необходимостью выполнения работ, требующих

⁴ Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., стр. 97.

⁵ Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., стр. 70.

заграт, которые не выходят за рамки упоминавшегося набора расходов, но должны непременно учитываться при расчете чистых доходов.

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся элементов (полы, отделка) оцениваемого объекта.

В настоящих расчетах значение прочих расходов и резерва на замещение принято на уровне 3% от ДВД.

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Метод кумулятивного построения (или метод наращивания) предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. При применении данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n dY_i$$

где:

Y_0 – безрисковая ставка (включает страновой риск);

dY_i – i-тая поправка.

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала (инвестиций) во времени. В экономике принято считать в качестве безрисковой процентную ставку по рынку ГКО-ОФЗ.

Анализ экономической литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за риски, а их определение в настоящее время проводится методом экспертных оценок. Технология его основана на статистической обработке мнений большого числа экспертов. Данный метод применим при наличии развитого рынка недвижимости. При этом необходимо отметить, что в существующих экономических условиях провести серьезные аналитические исследования и выявить устойчивые зависимости величин премий за риск от различных факторов, оказывающих влияние на его величину, невозможно.

Учитывая вышеизложенное, расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения представляется целесообразным.

На первом этапе Оценщиком была определена безрисковая ставка.

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок по долгосрочным депозитам Сбербанка России на дату оценки (источник <http://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/deposits/save>).

Средняя доходность к погашению по долгосрочным облигациям на дату оценки, составляет 8,05%.⁶

Ставка рынка ГКО-ОФЗ на июль 2015 г.

Показатель	Значение
долгосрочным депозитам Сбербанка России, % (источник http://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/deposits/save).	8,05%

Таким образом, величина безрисковая ставка доходности принимается равной 8,05 %.

В ходе расчета ставки дисконтирования Оценщик проанализировал деятельность типичного предприятия частного сектора, основной деятельностью которого является строительство и эксплуатация объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым и пришел к выводу, что основными рисками при осуществлении его деятельности являются:

- Страновые и региональные риски;
- Финансовые риски;
- Правовые риски;
- Риски, связанные с деятельностью предприятия данного сектора экономики;
- Прочие риски.

Страновые и региональные риски

⁶http://cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp?date_req1=01.03.2012&r1=1&date_req2=01.03.2012&C_month=03&C_year=2012&rt=0&x=51&y=3&mode=1

Риск данной группы связаны с возможным изменением социально-экономической ситуации в регионе. Инвестиционный климат в г.Великий Новгород соответствует среднему по России, данный риск учтен в безрисковой ставке.

Финансовые риски

Под финансовыми рисками понимается резкое изменение уровня процентных ставок по кредитам, как на мировом, так и на российском рынке. Данный риск важен для общества, поскольку, так или иначе, любая организация пользуется кредитами и займами. Риск дальнейшего повышения ставок минимален, до 2,01%.

Правовые риски

Данные риски связаны с возможными изменениями в законодательстве, а также с возникновением противодействия различных государственных структур и ведомств, что может вызвать простои в деятельности предприятия. Данный риск для частного сектора согласно мнению экспертов также колеблется на уровне до 1,82%.

Риски деятельности предприятия частного сектора

Первые четыре группы рисков связаны с общей макроэкономической ситуацией в стране и относятся к систематическим рискам, зависящим от развития экономической системы страны. Риски же рассматриваемой группы связаны с операционной деятельностью частного предприятия и включают в себя риски несистематического характера, основными составляющими которых являются:

- качество менеджмента;
- надежность контрагентов;
- инвестиционная стратегия;
- качество трудовых ресурсов.

Указанные риски являются несистематическими и трудно поддаются прогнозированию, поскольку зависят от конкретных действий компании. Риски, связанные с функционированием аналогичной оцениваемой недвижимости, находятся в пределах 1,77%.

Для оценки каждого из рисков проводился опрос практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин рисков. Для окончательного формирования величины премии за тот или иной вид риска опрошенные эксперты расставили веса сначала себе и другим участникам опроса, а затем называли величину премии за определенный риск. В итоге указанная ими величина риска входила в средневзвешенный результат с весом, который они получили при опросе.

Таблица 11. Данные об экспертах

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Денисов Виталий	Директор Агентства регионального развития Новгородской области	8-8162-92-45-15
Эксперт 3	Смольникова Светлана Юрьевна	Начальник Отдела продаж ООО «Деловой партнер плюс»	8-8162-736-752
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новоаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новоаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Котова Татьяна Владимировна	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Оценщик	8-9217067695

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Таблица 12. Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет величин премий за описанные выше риски.

Таблица 13. Расчет величин премий

Эксперт	Вес эксперта	Финансовые риски	Правовые риски	Риски, связанные с функционированием производственно-складских объектов
Эксперт 1	0,22	2,10%	1,90%	1,70%
Эксперт 2	0,22	2,00%	1,80%	1,80%
Эксперт 3	0,20	1,90%	1,70%	1,70%
Эксперт 4	0,14	1,90%	1,80%	1,80%
Эксперт 5	0,13	2,10%	1,90%	1,90%
Эксперт 6	0,09	2,10%	1,80%	1,80%
Средневзвешенное значение	1,00	2,01%	1,82%	1,77%

Расчитанная таким образом, номинальная ставка дисконтирования составляет:

Таблица 14. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Ставка дисконтирования
Безрисковая ставка	8,05%
Финансовые риски	2,01%
Правовые риски	1,82%
Риски, связанные с функционированием объекта соответствующего сектора недвижимости	1,77%
Ставка дисконтирования, %	13,65%

Таким образом, ставка дисконтирования составляет 13,65%.

Коэффициент капитализации

Определение коэффициента фонда возмещения SFF

Слагаемое SFF (ставки возврата капитала, ставка рекапитализации) было рассчитано на основе накопления средств в фонде возмещения по ставке, близкой к безрисковой (модель Хоскольда), исходя из предположения, что после окончания срока экономической жизни объекта (срок экономической жизни оцениваемого объекта был принят 50 лет) стоимость оцениваемого объекта уменьшится на 70% (возникнет необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции). При этом стоимость неамортизируемой части сохраняется.

Ставка процента для фонда возмещения принята равной безрисковой ставке – 8,05%.

При расчете ставки рекапитализации по Хоскольду, была использована функция «ПЛТ» (Microsoft Office Excel) (соответствует финансовой функции «взнос на амортизацию единицы»), которая возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

Таким образом, с учетом всего вышесказанного, получаем формулу для расчета ставки рекапитализации для оцениваемого объекта с учетом неамортизируемости земли (по Хоскольду), которая применительно к настоящему Отчету, выглядит следующим образом:

$$R_0 = 13,65\% + 0,3 * \text{ПЛТ} (8,05\%; 50 \text{ лет}; -1).$$

Таким образом, ставка капитализации по модели Хоскольда, рассчитанная по данной формуле, составляет 13,7 %.

Опрос практикующих оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости показал, что уровень выбранной ставки представляется им приемлемым для подобного рода объектов. Следует учитывать, что данная ставка применяется к чистому операционному доходу до налогообложения прибыли.

Результат расчета в рамках применения доходного подхода

Описанные ранее расчеты и итоговое значение рыночной стоимости оцениваемых объектов, рассчитанное в рамках применения доходного подхода приведены далее в таблице.

Таблица 15. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта методом капитализации дохода		
Наименование объекта	имущественный комплекс	
Адрес	Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59	
Дата оценки	Июль 2015	
	Производственно-складские помещения	офисные помещения
Общая площадь, кв.м.	2417,1	
Арендопригодная площадь, кв.м	2 105,2	311,9
Ставка аренды за помещения, руб./кв. м в год (без НДС и без КУ)	3 276	5388
Потенциальный валовый доход, руб. с НДС	8 577 152	
Потери при сборе арендной платы, %	14,0%	
Действительный валовой доход, руб. без НДС	7 376 351	
Операционные расходы собственника всего, в т. ч.:	1 110 549	
<i>постоянные</i>	372 914	
	Налоговые платежи за землю, руб.	328 243
	Страхование объекта, руб.	28 851

Налог на имущество, руб.	15 820
<i>переменные</i>	737 635
<i>переменные расходы, связанные с обслуживанием здания</i>	737 635
расходы на управление объектом (собственно управление, содержание, заработная плата персонала, текущий и отложенный ремонт), % от ДВД	7,0%
<i>то же, руб.</i>	516 345
прочие расходы, в т.ч. резерв на замещение, % от ДВД	3,0%
<i>то же, руб.</i>	221 291
Годовой чистый операционный доход, руб.	6 265 802
<i>Коэффициент капитализации</i>	13,70%
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	45 735 781

**Рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу:
Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Рабочая, д. 59, рассчитанная в рамках доходного подхода
составляет: 45 735 781 рубль без НДС.**

9 Согласование результатов

Заключение исследования оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

В данном отчете была проведена оценка рыночной стоимости Объекта недвижимости тремя подходами.

Ниже приведены результаты применения этих подходов:

Имущественный комплекс, расположенный по адресу: Великий Новгород, ул. Рабочая, д. 59.

Подход	Стоимость с НДС, руб.
Затратный	40 654 650
Сравнительный	46 934 221
Доходный	45 735 781

Преимущества и недостатки этих подходов оценивались по 5 критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 5-балльной системе.

Для расчета размеров весов использованных подходов были проведены следующие вычисления:

- создается матрица (таблица) факторов, каждому из подходов присваивается баллы в соответствии с пятью основными критериями;
- производится суммирование баллов каждого подхода;
- находится сумма баллов всех использованных подходов;
- определяется расчетный вес подхода как отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов;
- полученные рассчитанные весовые соотношения подходов округляются в целях использования данных весов для согласования;
- на основании полученных весов рассчитывается согласованная итоговая стоимость объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода величины стоимости на округленный вес подхода.

Расстановка баллов производилась в соответствии со следующей таблицей кодировки степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому критерию.

Значения баллов в зависимости от степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому критерию

Степень соответствия критерию	Баллы
очень низкая	1

низкая	2
средняя	3
высокая	4
очень высокая	5

Определение степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому из критериев производилось Оценщиками, производившими расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

- По критерию «применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки» наибольший балл был присвоен сравнительному подходу - 5 баллов, затратному подходу – 1 балл и значению доходного подхода - 4 балла.
- По критерию «адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ» сравнительному подходу – 6 баллов, затратному подходу – 1 балл и доходному подходу – 3 балла.
- По критерию «способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения» сравнительному подходу присваивается вес – 6 баллов, затратному подходу – 1 балл и доходному подходу – 3 балла
- По критерию «действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)» сравнительному подходу – 6 баллов, затратному подходу – 1 балл и доходному подходу – 3 балла
- По критерию «способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.» сравнительному подходу – 6 баллов, затратному подходу – 1 балл и доходному подходу – 3 балла.

Расчет итоговых весовых коэффициентов примененных к оценке подходов

Критерий	Баллы		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки	1	5	4
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	1	6	3
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	1	6	3
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	1	6	3
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.	1	6	3
Общее количество баллов	5	29	16
Расчетные величины весовых коэффициентов	0,100	0,580	0,320
Итоговые весовые коэффициенты	0,10	0,58	0,32

Далее Оценщиком была определена величина рыночной стоимости Объекта оценки путем согласования результатов подходов к оценке, использованных в данном Отчете и весов этих подходов.

Подход	Стоимость, руб.	Вес	Приведенная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ст-ть оформления прав на пристройки, руб. *	Рыночная стоимость, руб. с учетом ст-ти зем.участка
Затратный	40 654 650	0,10	4 065 465	45 922 764	20000	45 902 764
Сравнительный	46 934 221	0,58	27 221 849			
Доходный	45 735 781	0,32	14 635 450			

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: *Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59*, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет: 45 902 764 рубля.

В соответствии с условиями Задания на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки должна быть представлена в рублях. Ниже в таблице приведен итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

* Информация получена от Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

Итоговый расчет рыночной стоимости имущественного комплекса

№	Наименование	Кадастровый/инвентарный номер	Доля приходящаяся на улучшения	Рыночная стоимость, руб.
Имущественный комплекс по адресу: <i>Великий Новгород, ул.Рабочая, д.59</i>, в том числе:				
1	земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: П.-П.1 (деловая зона обслуживания производства), общей площадью 12399 кв.м.	53:23:8523403:0007		11 803 848
2	Административное здание, назначение: нежилое, общей полезной площадью 241,2 кв.м.	53:23:8523403:0007:23922	0,1277	4 355 805
3	Производственный корпус, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 901,5 кв.м. и пристройка к производственному корпусу общей площадью 108,0 кв.м.	53:23:8523403:0007:23932 53:23:8523403:0007:34416	0,6337	21 608 650
4	Профилакторий, назначение: нежилое строение, общей полезной площадью 586,3 кв.м., и пристройка к профилакторию общей площадью 580,1 кв.м.	53:23:8523403:0007:23927	0,2386	8 134 461

Генеральный директор

ООО «Оценочное бюро «Эксперт»



/ М.В. Ряжева

Используемая литература.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
- «Об оценочной деятельности», Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с изм. и доп.;
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 « Об утверждении Федерального стандарта оценки « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 « Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254 « Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок»
7. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства № 14-Д от 06.09.1990г. «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве» утверждены
8. Индексы цен на строительно-монтажные работы по видам строительства (уровень цен по состоянию на 01.07.09 г. к базисным ценам 1991г.)
9. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., № 3, стр. 71.
10. Марчук А.А. Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг, Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» - 2007 г., № 1
11. Марчук А.А, Бутова Е.А. Скидки на торг: реалии кризиса. Ресурс Интернет: www.Appraiser.ru, 2009
12. Лейфер Л.А. Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости. «Имущественные отношения в Российской федерации» №4 2006
13. М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации –М.: Финансы и статистика, 2008. -384 с.:
14. Галасюк Валерий, Галасюк Виктор. Оценка объектов по ликвидационной стоимости: причины, особенности, ситуации // Дальневосточный оценщик. -2004 №3, с-11-16

15. Галасюк В., Галасюк В. О нижнем пределе значений величины ликвидационной стоимости объекта оценки / <http://oid.appraiser.ru>
16. Мажельский М.Б., Ахметов О.А. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
17. ФСО №4 "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости"
18. Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков'
19. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»
20. Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству М. 1972г.
21. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
22. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102
23. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
24. «Основы оценки стоимости недвижимости» под ред. А.М.Белорыс, В.С.Болдырев, Т.Л.Олейник, В.Н.Зарубин, Е.И. Нейман, Е.Н.Склярова, Ю.И. Страхов, Е.П. Ушаков, А.Е. Федоров, Ю.В. Школьников, Международная академия оценки и консалтинга, 2004г.
25. О. Агуреева. Вторичный рынок этой весной: на какую скидку рассчитывать покупателю
Журнал «Нюансы и рекомендации», Ресурс Интернет: www.realto.ru/journal/recomm/show?id=6527. По материалам: www.metrinfo.ru, 2009
26. Вошинин А.П. Интервальный анализ данных: развитие и перспективы // Заводская лаборатория. 2002. Т.68, № 1. С.118-126. Ресурс Интернет: www.aup.ru/books/m162/4_li.htm
27. Орлов А.И. Теория принятия решений. Учебное пособие. - М.: Издательство "Март", 2004. http://www.aup.ru/books/m157/2_3.htm
28. Орлов А. И. Устойчивость в социально-экономических моделях. - М.: Наука, 1979. - 296 с.]
29. Современный этап развития теории экспертных оценок. Глава отчета по результатам научного семинара "Математические методы анализа экспертных оценок" Ресурс Интернет: <http://www.5ballov.ru/referats/preview/24162/1>
30. Интернет сайты: www.anl.nov.ru, <http://novgrand.ru>, <http://agent.novline.ru>, http://centerplus.strussa.biz/sale_01.php и т.д.

https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastk... Участок 85 сот. (промназн... x

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

x bing

Страница Безопасность Сервис

Объявления Магазины Помощь

★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Великий Новгород Найти

Подать объявление

Все объявления в Великом Новгороде Недвижимость Земельные участки Продам Промназначения

Участок 85 сот. (промназначения)

Размещено 28 июня в 19:31. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **12 300 000 руб.**

Агентство **Юлия**
на Avito с 21 апреля 2015

Показать телефон ✉ Написать сообщение

Город **Великий Новгород, р-н Северный**

Продам участок 85 сот., земли промназначения, в черте города
Колмовская набережная, ул.Черепичная, д.5. Промназначение. Участок выровнен. Первая линия Колмовской набережной. Хорошая подъездная дорога. Большая проходимость. ТОРГ.

Номер объявления: 561353893

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться < Поделиться

Похожие объявления: **100%**

Просмотров: всего 52, сегодня 1

Продайте участок быстрее!

- 1. Премиум-размещение **DOMS**
- 2. Сделать VIP-объявлением
- 3. Выделить объявление
- 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1. Применить пакет услуг **NEW**

Доступен Firefox 38.0.5
Загрузить и установить...



https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastk... Участок 49 сот. (промназн... x

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

x bing

Страница Безопасность Сервис

Объявления Магазины Помощь

★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Великий Новгород Найти

Подать объявление

Все объявления в Великом Новгороде Недвижимость Земельные участки Продам Промназначения

Участок 49 сот. (промназначения)

Размещено 13 июня в 20:14. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **5 500 000 руб.**

Агентство **Валентина Евгеньевна**

Показать телефон ✉ Написать сообщение

Город **Великий Новгород, р-н Торговая сторона**

Продам участок 49 сот., земли промназначения, в черте города
ул. Державина, поворот на Хутынь с правой стороны, рядом фабрика "Скара", дорога и эл-во рядом,

Номер объявления: 293642753

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться < Поделиться

Похожие объявления: **100%**

Просмотров: всего 793, сегодня 1

Продайте участок быстрее!

- 1. Премиум-размещение **DOMS**
- 2. Сделать VIP-объявлением
- 3. Выделить объявление
- 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1. Применить пакет услуг **NEW**



Все объявления в Великом Новгороде Недвижимость Земельные участки Продам Промышленность В каталог Следующее

Участок 2.7 га (промназначения)

Размещено 18 июня в 15:40. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **12 500 000 руб.**

Агентство "ГородЪ"

Контактное лицо Ольга

Показать телефон Написать сообщение

Город Великий Новгород

Продам участок 2,7 га, земли промназначения, 50 км до города

Продается участок промышленного назначения с перспективой высокой доходности. Трасса М10 (Питер - Москва), 50 км. от Новгорода. Первая линия (земли прилегают к трассе, т.е. имеют общую границу). На участке есть въезд с ЛЮБОЙ стороны трассы. Активный дорожный перекресток (поворот на Малую Вишеру) в населенном пункте Спасская Поляна. Возможность подключить газ (высокого / низкого давления), электричество. Площадь 2,7 га. Рядом АЗС

Номер объявления: 434155557

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

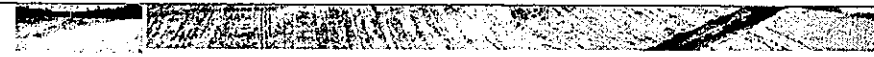
Просмотров: всего 176, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- 1. Преминум-размещение
- 2. Сделать VIP-объявлением
- 3. Выделить объявление
- 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг



Характеристики

Площадь:	715 соток	Тип участка:	Продажа земли промышленного назначения
----------	-----------	--------------	--

Пожаловаться



Рейтинг: 0

Описание

Продается земельный участок 7 Га (под производство) всего 20 млн. рублей в зоне экономического благоприятствования (оффшор России) Новгородской области на территории посёлка Батецкий (5000 чел.). Между городами В.Новгород (60 км) и Луга (Лен. область) (30 км). Между Московским и Киевским шоссе в 130 км от СПб. Категория земель: «Земли населённых пунктов». Разрешённое использование: «Для производственной деятельности». На расстоянии 700 м от узловой ж/д станции и 1 км от ближайшего жилья. Планировалась постройка завода по переработке свинцовых автомобильных аккумуляторных батарей. Подведена электрическая мощность 3000 кВт, 10 кВ, 3 категория нагрузки. Другие коммуникации физически не проводились. Налоговые льготы: полное освобождение от налогов на имущество и прибыль, 50% на транспортный налог. По градостроительному плану посёлка относится к зоне П.1 – зона предприятий и складов 2-3 класса опасности (санитарная зона 500м). В собственности юридического лица, без ограничений и обременений. Хорошая асфальтированная автодорога 3,5 км до трассы В.Новгород-Луга. Фактически – участок 200х300 м в ровном поле в окружении лесного массива, с востока – ж/д ветка. Подъездные пути – насыпная дорога. Проведены инженерно-геодезические изыскания, исследование почвы на загрязнение, разминирование участка, получены санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие планируемому виду деятельности, ТУ на телефонизацию участка (20 номеров и интернет), ТУ на воду и канализацию, оформлена заявка на газификацию участка. Проведена независимая оценка рыночной стоимости данного участка профессиональным оценщиком «Государственные ценные бумаги» в 2012 году и она составляет 75,9 млн.р. (39,1 млн.р. – стоимость участка, 36,8 млн.р. – стоимость подведённых электрокоммуникаций). +7(812) 924-07-21 Евгений (МТС)

Расположение

Domofond.ru
Новый сайт недвижимости



Москва

38 000 000 р.

Найти



Москва

23 000 000 р.

Цена **6 500 000 руб.**

Агентство **ИМЯ**
на Avito с 19 мая 2015

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город **Великий Новгород**

Продам участок 1.7 га, земли промназначения, 2 км до города

Продается участок д. Новая Мельница

Назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного спец. назначения. Удобное расположение, сделаны подъездные пути прямо к участку.

Номер объявления: 573230585

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Нужны покупатели в интернет-магазине?

Мужские новые часы 2015! Стильные часы Ulysse Nardin Не восприимчивы к ударам и воде Проверь! ulysse-nardin-av-24p

Цена **26 500 000 руб.**

Агентство **Агентство Регионального Развития**
на Avito с сентября 2013

Контактное лицо **Недвижимость от собственника без комиссии**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город **Великий Новгород**

Адрес **р-н Центральный, ул. Зелинского, д. 9.**

Продам производственное помещение 1068 м²

Продается производственная база общей площадью 5056 кв.м. На территории базы находятся административно-бытовой корпус, складские помещения, гараж и бокс для СТО.

Общая площадь помещений – 1068 кв.м. (административно-бытовой корпус – 456,7 кв.м., помещение под офисы – 67,4 кв.м., складские помещения – 418,9 кв.м., гараж – 21,4 кв.м., бокс для СТО – 203,6 кв.м.).

Плюсами является:

- удобное месторасположение (близкое расположение к дороге на «ледовый дворец» и к ул. Ломоносова), наличие развитой инфраструктуры вблизи базы;

У агентства 1214 объявлений

Агентство Регионального Развития

Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда от собственника без комиссии.

ПОВЫШЕНИЕ В КАРМАНЕ, КОГДА ГОСДИПЛОМ В РУКАХ

Хит лета! Мужской клатч!

Прочная кожа. Влезает паспорт и телефон. Скидка 40% + Часы Tissot. Жми! store-for-men.ru

Цена **42 000 000 руб.**

Агентство Агентство Регионального Развития
 на Avito с сентября 2013

Контактное лицо Недвижимость от собственника без комиссии
 Показать телефон Написать сообщение

Город Великий Новгород

Адрес р-н Центральный, пр. Александра Корсунова д.4а

У агентства 1248 объявлений

Агентство Регионального Развития
 Эксперт в коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса Новгородской области.
 Аренда от собственника без комиссии.

Продам производственное помещение 3326 м²

Продам производственное помещение общей площадью 3326 м² по адресу: пр. Александра Корсунова, д.4а. Без комиссии. Огороженная, заасфальтированная территория, включающая в себя административно бытовой корпус, складские помещения, гараж, оборудование под склад, контрольно-пропускной пункт. Назначение объекта-нежилое. Объект подключён к сетям тепло-, электро-, и водоснабжения. Оборудован системами противопожарной сигнализацией и видеонаблюдения. Складские помещения общей площадью 797,4м². -отапливаются, -противопожарной сигнализацией и видеонаблюдения. Гараж общая площадь 125,4 м². Оборудован под склад. -противопожарная сигнализация, -система видеонаблюдения. Двухэтажный административно-бытовой корпус общая площадь 1063 м². - год постройки 1980; - отопление;

почему кухни ЭКОНОМ-КЛАССА стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

КУПИ ПОЛУЧИ КОФЕМАШИНУ 160 Капсул кофе

Начни день с аромата кофе
 Действительно до 31.07.15

moskvahome.ru

АНТИ-АГЕНТСТВО

Франшиза визового центра
 Откройте визовый центр Антитраггентство в своем городе. Старт от 39000

antitragentstvo.biz

Цена **24 600 000 руб.**

Агентство Агентство Регионального Развития
 на Avito с сентября 2013

Контактное лицо Недвижимость от собственника без комиссии
 Показать телефон Написать сообщение

Город Великий Новгород

Адрес р-н Центральный, ул.Б.Санкт-Петербургская,64

У агентства 1248 объявлений

Агентство Регионального Развития
 Эксперт в коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса Новгородской области.
 Аренда от собственника без комиссии.

Продам производственное помещение 2000 м²

Продаются отдельно стоящие здания общей площадью 2 000 м² и земля 1.2 Га по адресу: ул.Б.Санкт-Петербургская,64. БЕЗ комиссии. От собственника
 Подойдет под производство, склады, автосервис, типографию. Помещения площадью 1600 кв.м. + 140 кв.м. + 317 кв.м. Отдельными плюсами являются:
 - удобный автономный подъезд для легковых и длинномерных автомашин;
 - мощность 80 квт;
 - смотровые ямы для авто;
 - ж/д путь
 Высота потолков от 2,5 до 5 м.
 Центр Великого Новгорода. Въезд с ул. Черепичная.
 Продается за 24 600 000 руб. БЕЗ комиссии. От собственника.

5 причин, почему кухни ЭКОНОМ-КЛАССА стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

Запчасти для Dongfeng ЖМН

Запчасти Dongfeng. Выбор из 8 тыс. позиций на складе. Доставка по РФ.

df-rural.ru

ФРАНШИЗА Первое "ОНЛАЙН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ"

Будьте первым!
 Откройте высокодоходный бизнес в своем городе!

www.fran-dm.ru

Арендная плата **80 000 руб. в месяц**

Агентство **Агентство Регионального Развития**
на Avito с сентября 2013

Контактное лицо **Недвижимость от собственника без комиссии**

Город **Великий Новгород**

Адрес **р-н Торговая сторона, ул.Федоровский ручей, д.2/13**

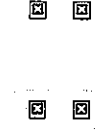
Сдам производственное помещение 200 м²

Предлагается в аренду производственное помещение площадью 200 кв.м по адресу: ул.Федоровский ручей, д.2/13. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещения:

- 1 этаж;
- свободный доступ;
- потолки 5.5 м;
- окна;
- кран-балка - 1.5 т.;
- свет;
- удобный подъезд;
- парковка на 4 автомобиля;
- отопление;
- ворота 2x2.5м.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Виталий Иванов - ведущий эксперт по направлению "складские и производственные помещения".

У агентства 1248 объявлений



Агентство Регионального Развития
Эксперт в коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса Новгородской области. Аренда от собственника без комиссии.

почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

Мужские новые часы 2015! Стильные часы Ulysse Nardin Не восприимчивы к ударам и воде! Проверь! ulysse-nardin-av. 24c...

Комплект видеонаблюдения Проводной комплект на 8 камер 40г.р. Доставка по РФ по 100% предоплате iso-n.ru

Арендная плата **350 руб. в месяц**

Агентство **Новгородский филиал НАЧОУ ВПО СГА**
на Avito с сентября 2014

Контактное лицо **Бадаева Надежда Искандеровна**

Город **Великий Новгород**

Адрес **р-н Торговая сторона, ул. Федоровский Ручей, д.2/13**

Сдам помещение свободного назначения 20 м²

Сдаются в аренду площади от 20 до 80 м.кв. Стоимость от 350 руб./м. кв. Центр города.

Номер объявления: 570610666

Написать арендодателю В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления: **100000**

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

Запчасти для Dongfeng. Жми Запчасти Dongfeng. Выбор из 6 тыс. позиций на складе. Доставка по РФ. df-ural.ru

Мужские новые часы 2015! Стильные часы Ulysse Nardin Не

Арендная плата **317 000 руб. в месяц**

Агентство **Игорь**
 на Avito с января 2015

Показать телефон Написать сообщение

Город **Великий Новгород**

Адрес **р-н Западный, ул. Нехинская, дом 55**

Сдам производственное помещение 1056 м²

Сдам в долгосрочную аренду ЗДАНИЕ производственного (свободного) назначения: ул. Нехинская, дом 55 (Полевой переулок). Здание: двухэтажное, кирпичное, Собщ.= 1056,4 кв.м., 7 въездов/входов; 1 этаж: S= 664 кв.м., большой цех с несколькими вспомогательными, складские помещения, санузел; 2 этаж S= 392 кв.м., кабинеты для работников ИТР, подсобные пом., стеклопакеты, отличное техническое состояние. Сети: вода/канализация, эл/эн - 38 кВт, отопление - 2 параллельных газовых котла по 70 кВт каждый. ГРП и колодцы на территории. Земельный участок: Собщ. = 73,48 сотки, полностью заасфальтирован, огорожен, освещён, охраняется. Въезд на базу с пер. Полевой с возможностью устройства въезда со стороны кольца на пр. Мира. Цена аренды = 300 руб. за 1 кв.м. (316.920+) + коммунальные платежи (электричество, газ, вода, телефон, САХ...)

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

Комплект видеонаблюдения
 Проводной комплект на 8 камер 40г.р.
 Доставка по РФ по 100% предоплате
 iso-n.ru

Цена **35 000 000 руб.**

Агентство **Агентство Регионального Развития**
 на Avito с сентября 2013

Контактное лицо **Недвижимость от собственника без комиссии**

Показать телефон Написать сообщение

Город **Великий Новгород**

Адрес **р-н Западный, ул. Нехинская**

Продам производственное помещение 2008 м²

Продам действующий завод, расположенный на улице Нехинской. Площадь территории участка составляет: 69,36 соток с возможностью увеличения. Территория огорожена и почти вся забетонирована. Разрешенное использование: П.П.-1 (Деловая зона обслуживания производства) Общая площадь помещений 2008 кв.м. Высота потолков в производственном помещении от 5,85м до 6,4м. в административном здании высота потолков 3м. Своя электроподстанция на 600 киловатт подключенной и разрешенной электроэнергии, газ, отопление, вода, канализация.
 На территории находятся:
 Административно здание, нежилое, 2 –этажное, площадью 483 кв.м.
 Производственное помещение, не жилое, 1 –этажное, площадью 1025,1

У агентства 1214 объявлений



Агентство Регионального Развития
 Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда от собственника без комиссии.

ПОСТУПИТЬ
 ПЛАНШЕТ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ
акция до 31 июля
 ПОДРОБНОСТИ ОБ АКЦИИ, ЕЕ ОРГАНИЗАТОРЕ,
 ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ НА САЙТЕ [MIFED.RU](http://mifed.ru)

Роликовая пилка scholl
 Успей купить со скидкой 53%! Оплата при получении. Быстрая доставка.
scholl-velvet.ru

Доставка товаров из Китая
 От 120руб/кг с таможенной! Доставим грузы от 50 кг Тяжело без проблем!

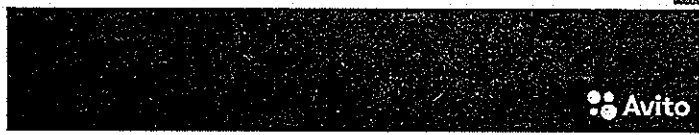
увеличения, территория огорожена и почти вся заасфальтирована.
 Разрешенное использование: П.П.-1 (Деловая зона обслуживания производства) Общая площадь помещений 2008 кв.м. Высота потолков в производственном помещении от 5,85м до 6,4м, в административном здании высота потолков 3м. Своя электроподстанция на 600 киловатт подключенной и разрешенной электроэнергией, газ, отопление, вода, канализация.
 На территории находятся :
 Административно здание, нежилое, 2 –этажное, площадью 483 кв.м.
 Производственное помещение, не жилое, 1 –этажное, площадью 1025,1 кв.м (Железобетонные напольные покрытия , рассчитанные на установку тяжелых станков, кран-балка на 3,5т.)
 Складское помещение, не жилое, 1 –этажное, площадью 300 кв.м. (Железобетонные напольные покрытия , рассчитанные на установку тяжелых станков)
 Складское помещение, не жилое, 1 -этажное, площадью 200 кв.м. (Железобетонные напольные покрытия , рассчитанные на установку тяжелых станков)
 Тельфер грузоподъемностью 5 т
 Основными преимуществами являются :
 - Удачное расположение.
 - Действующий завод.
 - Железобетонные полы, рассчитанные на тяжелое оборудование.
 - Все коммуникации заведены.
 - Своя бойлерная на 2 газовых котла.
 - Хороший ремонт в административном здании.
 - Хорошие подъездные пути.

продажа готового бизнеса. Аренда от собственника без комиссии.

Успей купить со скидкой 53%! Оплата при получении. Быстрая доставка. schnellvelvet.ru



Доставка товаров из Китая От 120руб/кг с таможен! Доставим грузы от 50 кг! Таможня без проблем! Доставка в любой город



Цена **42 000 000 руб.** ...
 Агентство Агентство Регионального Развития
 на Avito с сентября 2013
 Контактное лицо Недвижимость от собственника без комиссии
 Показать телефон Написать сообщение
 Город Великий Новгород
 Адрес р-н Западный, пр. Александра Корсунова, д. 4а

У агентства 1214 объявлений



Агентство Регионального Развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда от собственника без комиссии.

Продам производственное помещение 3326 м²
 Продам производственную базу площадью 3 326 кв.м. по адресу: пр. А. Корсунова, д. 4 А. От собственника. Без комиссии.
 На территории базы располагается административно-бытовой корпус, складские помещения, гараж и контрольно-пропускной пункт.
 Территория базы огорожена и заасфальтирована. Объект подключен к сетям тепло-, электро- и водоснабжения, оборудован системами противопожарной сигнализации и видеонаблюдения. Складские

ПОСТУПИЛИ В НАШЕЙ ДИСТАНЦИОННО

ПОСТУПИТЬ

ГЛАШЕТ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ АКЦИЯ ДО 31 ИЮЛЯ

ПОДРОБНОСТИ ОБ АКЦИИ, ЕЕ ОРГАНИЗАТОРЕ, ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ НА САЙТЕ WWW.FBI.RU

Ищешь мужское портмоне?

Стильный мужской клатч Dena за 1590р + Часы Tissot. Заходи

store-look.ru

Продам производственное помещение 3326 м²

Продам производственную базу площадью 3 326 кв.м. по адресу: пр. А. Корсунова, д. 4 А. От собственника. Без комиссии.

На территории базы располагается административно-бытовой корпус, складские помещения, гараж и контрольно-пропускной пункт. Территория базы огорожена и заасфальтирована. Объект подключен к сетям тепло-, электро- и водоснабжения, оборудован системами противопожарной сигнализации и видеонаблюдения. Складские помещения отапливаются. Двухэтажный административно-бытовой корпус подключен к телефонии и сети Интернет.

Общая площадь помещений – 1986 кв.м. (административно-бытовой корпус – 1053,3 кв.м., складские помещения – 129,7 кв.м., гараж – 125,4 кв.м., производственное здание, оборудованное под склад – 667,7 кв.м.)

- Отдельными плюсами является:
- удобное месторасположение, наличие развитой инфраструктуры вблизи базы;
 - наличие цад, с/у, электричества, телефонии и сети Интернет;
 - база оснащена пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения, ограждением по всему периметру территории, территория охраняется.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:

Алексей Петров - консультант по направлению "складские и производственные помещения".

Базис ЕА - это самая современная база недвижимости и недвижимости

Агентство Регионального Развития

Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса, Аренда от собственника без комиссии.



Ищешь мужское портмоне? Стильный мужской клатч Dvita за 1590р + Часы Tissot. Заходи store-for-men.ru



Роликовая пилка scholl! Успей купить со скидкой 53%! Оплата при получении. Быстрая доставка. scholl-velvet.ru