



Директор _____ Суковатицын И.В.

“ ____ ” _____ 20 ____ г.

ОТЧЕТ №16-544н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая
наб., д.16, 20**

Дата оценки: 31 октября 2016 года
Дата составления: 16 ноября 2016 года

ЗАКАЗЧИК:

ОАО "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Андреев Капиталь»

г. Тверь
2016



**Общество с ограниченной ответственностью
"Андреев Капиталь"**

Юр.адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21

Факт.адрес: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7

тел. (4822) 32-09-02

andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское
отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679,
БИК 042809795

16 ноября 2016 г.

№16-544н

Конкурсному управляющему

ОАО "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача"

Чайкину А.С.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

В соответствии с Договором №12/09-К от 12.09.2016 г., заключенным между Вами и фирмой ООО «Андреев Капиталь» мы произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, 20.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов недвижимого для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297,298,299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ № 611 от 25.09.2014 г.

Дата оценки: 31 октября 2016 года.

Дата осмотра: 31 октября 2016 года.

Период проведения работ по оценке: 31 октября 2016 года – 16 ноября 2016 года.

Дата составления отчета: 16 ноября 2016 года.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; года выпуска; дополнительная информация предоставленная Заказчиком и др. факторы.



На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичных объектов, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, 20, по состоянию на 31 октября 2016 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

36 420 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей,

в том числе:

1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. 3, 31, 32	1 490 000
2	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. Ш, Ш1	770 000
3	Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1	1 520 000
4	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, ли.Ц	20 000
5	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С	70 000
6	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3	140 000
7	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н	1 930 000
8	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1	3 530 000
9	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4	2 480 000
10	Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, общая площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	1 860 000
11	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д	330 000
12	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П	10 000
13	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т	90 000
14	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У	1 520 000
15	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф	560 000
16	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м.	20 100 000

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

- Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

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

С уважением,
Директор ООО «Андреев Капиталь»

Суковатицын И.В.



Оглавление

1. Общие положения	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	10
1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)	10
1.6. Сведения о независимости оценщика	10
1.7. Применяемые стандарты оценки	11
1.8. Принятые при проведении оценки допущения	11
1.9. Обоснование выбора стоимости	14
1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	15
1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объектов оценки)	17
1.12. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	17
2. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки,	18
но влияющих на их стоимость	18
2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 года	18
2.2. Анализ рынка объектов оценки, обоснование значений ценообразующих факторов	22
2.2.1. Экономическое развитие г.Ярославль.....	22
2.2.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов.....	25
2.2.3. Рынок земельных участков.....	30
2.2.4.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
2.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	33
2.2.6.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
2.3. Описание района объектов оценки.....	35
2.4. Описание объектов недвижимого имущества	41
2.4.1. Описание зданий	41
2.4.2. Описание земельного участка	51
2.5. Оцениваемые права на объекты недвижимого имущества	52
3. Описание процесса оценки недвижимого имущества	52
3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом.....	52
3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом.....	53
3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом	54
4. Описание процесса оценки земельных участков	55
5. Анализ наиболее эффективного использования	62
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки	65
6.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом	65
6.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	73
7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	81
по различным подходам	81
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	84
Список литературы и нормативных документов	85



1. Общие положения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Договор №12/09-К от 12.09.2016 г., заключенный между ОАО "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача" и ООО «Андреев Капиталь»
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	
Объекты недвижимого имущества: нежилые здания, сооружения, земельный участок	
Собственник объектов оценки:	Открытое акционерное общество "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача"

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки округленно ¹ (руб.)
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. З, 31, 32	Не применялся	1 492 419,38	Не применялся	1 490 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
2	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. Ш, Ш1	Не применялся	773 891,00	Не применялся	770 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
3	Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1	Не применялся	1 524 159	Не применялся	1 520 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
4	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ц	Не применялся	22 298,93	Не применялся	20 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
5	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С	Не применялся	72 412,71	Не применялся	70 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
6	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3	Не применялся	142 764,07	Не применялся	140 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
7	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н	Не применялся	1 926 140,86	Не применялся	1 930 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
8	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1	Не применялся	3 530 358,88	Не применялся	3 530 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
9	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4	Не применялся	2 475 731,45	Не применялся	2 480 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
10	Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, общая площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	Не применялся	1 856 831,76	Не применялся	1 860 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0

¹ Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 "Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку".



11	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д	Не применялся	331 150,46	Не применялся	330 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
12	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П	Не применялся	14 267,84	Не применялся	10 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
13	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т	Не применялся	91 142,94	Не применялся	90 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
14	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У	Не применялся	1 516 881,11	Не применялся	1 520 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
15	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф	Не применялся	558 289,96	Не применялся	560 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0
16	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м.	Не применялся	2 098 836,35	Не применялся	2 100 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может применяться в иных целях.
---	--

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объекты оценки:	Объекты недвижимого имущества: нежилые здания, сооружения, земельный участок
Состав объектов оценки:	Каждая единица объекта недвижимого имущества рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объектов оценки:	
1.	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. 3, 31, 32, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\07
2.	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. III, III1, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\23
3.	Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\13
4.	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061322:12
5.	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, ли.Ц, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\21
6.	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\16
7.	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\08
8.	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\12
9.	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\15



10.	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\10
11.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, обща площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\01
12.	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\04
13.	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\14
14.	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\17
15.	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У, кадастровый номер: 76-76-01/087/2009-319
16.	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф, кадастровый номер: 76:23:061322:0012:012999\19
Имущественные права на объекты оценки:	Собственник: Открытое акционерное общество "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача"
Оцениваемое право:	Собственность
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) имущественных прав:	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Цели проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки будет использован с целью определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии назначением оценки. Проведенная оценка может быть использована в качестве отправной точки при принятии решения, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений, приведенных в соответствующих разделах отчета. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	31 октября 2016 года.
Дата осмотра:	31 октября 2016 года.
Срок проведения оценки:	31 октября 2016 года – 16 ноября 2016 года.
Дата составления отчета:	16 ноября 2016 года.
Законодательная база:	
-Федеральный Закон N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г., - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный	



Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом
Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.
3. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает 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 объектов.
6. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, и учредительных документов не проводилась.
7. Объекты оценки не обладают скрытыми дефектами, влияющими на их стоимость.
8. Заключение и Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Информация по объектам оценки предоставлена Заказчиком.
11. Оценка проводится, исходя из текущего состояния и текущего использования объектов оценки.
12. Прочие допущения и ограничения указаны в разделе «1.5. Допущения и ограничивающие условия» Настоящего Отчета.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость:	От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.
---	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки является: Открытое акционерное общество "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача", в лице конкурсного управляющего Чайкина А.С.

Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Юридический адрес	150001, Ярославльская область, г.Ярославль, портовая набережная, д.16
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 7604007700/760401001 ОГРН 1027600681118 (дата присвоения 16.10.2002)

Работы по оценке рыночной стоимости объектов оценки проводит Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь».

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»
Организационно-правовая	Общество с ограниченной ответственностью



форма	
Юридический адрес	170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
Фактический адрес	170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
Банковские реквизиты	ИНН 6905012229, КПП 690501001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)
Телефон/факс	(4822) 32-09-02
mail	ocenka.tver@mail.ru
Интернет-сайт	andreevcapital.ru, андреевкапитал.рф
Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»	- Полис №72925/776/03549/5 от 06.11.2015г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2015г. по 10.11.2016г. Страховая сумма составляет 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек. - Полис №7291R/776/02298/5 от 10.11.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2016 г. по 10.11.2017 г. Страховая сумма 15 000 000 рублей.
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	
ФИО	Чигвинцев Александр Юрьевич:
Почтовый адрес оценщика	г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»)
Место нахождение оценщика:	г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»);
Сведения об образовании:	
- Диплом ПП №984534 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»;	
- Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №0240, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 31.03.2012г.;	
- Удостоверение о повышении квалификации №772400406145, регистрационный №0152, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.;	
Сведения о страховании оценщика:	
- Полис страхования ответственности №72925/776/03558/5 от 13 ноября 2015г. в ОАО «АльфаСтрахование» г. Тверь, срок действия с 22.11.2015 г. по 21.11.2016г., страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек;	
Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности:	более 6 лет.
Номер контактного телефона	(4822) 32-09-02
Адрес электронной почты:	ocenka.tver@mail.ru
Сведения о членстве в СРО:	действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (ИНН 7717528407) ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280, www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru ;
Дата вступления:	25.11.2011г. (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№79-11/11 от 25.11.2011г.; свидетельство о членстве №2768-11 от 25.11.2011 г.);
Реестровый номер:	1900

1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чигвинцевым Александром Юрьевичем без привлечения к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организаций и специалистов.

1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)

Мы, оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

1.6. Сведения о независимости оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим, оценщик Чигвинцев Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Чигвинцев Александр Юрьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными

лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Чигвинцев Александр Юрьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.7. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а Отчет составлен, на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014 г. №611, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3: «...Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

1.8. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчета, ограничивается условиями, указанными в пункте “Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка” раздела 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а также иными допущениями, указанными ниже:

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ООО «Андреев Капиталь» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объектам оценки предоставлена Заказчиком.

3. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчет не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки. Структура отчета, содержащаяся в нем информация и изложенные подходы к оценке, позволят специалистам сформировать свое суждение об объектах оценки.

4. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право собственности на оцениваемые объекты считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

6. Заказчик принимает на себя условие: заранее освободить, обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчете приводятся ссылки на источники информации.

8. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.

9. Ввиду значительного объема исходной документации, полученной от Заказчика, Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от Заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Оценщик не принимает 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.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. Любые расчеты стоимости оцениваемых объектов, приведенные в отчете, относятся к стоимости каждого объекта оценки, как единого. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.

15. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

19. Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой "Допущение"², поскольку данные допущения теряют смысл при их отделении от текста, описывающего расчеты.

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

21. В соответствии с Задаaniem на оценку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования на дату оценки.

22. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.

23. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

24. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин. Подобные расхождения в процессе проверки какого-либо расчета в целом не влияют на конечный результат данного расчета, так как арифметические вычисления производятся непосредственно с использованием вычислительной техники и специальных программ, в которых изначально заложено данное округление.

25. Анализ юридических прав на объекты оценки проводился на основании информации, предоставленной Заказчиком.

26. В анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и

² Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки, п.9 ФСО №1.

диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем Отчете.

27. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, может быть применена к объектам оценки только с позиции продажи в рамках конкурсного производства (а не для залога, разрешения имущественных споров, сдачи объектов оценки в аренду, внесения в уставной капитал и т.д.).

28. Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

29. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

30. Описание процесса оценки, а также определение терминов в настоящем Отчете приведено частично. Более полное описание процесса оценки объектов оценки и описание терминов представлено непосредственно в расчетной части настоящего Отчета.

31. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

32. Документально подтвержденные обременения в отношении объектов оценки отсутствуют.

33. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

34. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке скрин-шоты объявлений с предложениями продажи объектов движимого имущества, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества. При описании выбранных объектов сравнения Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объектов движимого имущества, выбранных в качестве объектов сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения.

35. Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611, а также в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

36. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

1.9. Обоснование выбора стоимости

В соответствии с Договором №12/09-К от 12.09.2016 г., назначение оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки для целей продажи в рамках конкурсного производства. Заказчиком работ выступает Открытое акционерное общество "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача", в лице конкурсного управляющего Чайкина А.С., действующей на основании Решения Арбитражного суда Ярославской области по делу №А82-8159/2015 от 10.05 2016 г.

На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» «Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов».

Рыночная стоимость, согласно закону N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных 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 неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Согласно ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N135-ФЗ от 29.07.1998 г. в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

Восстановительная стоимость - стоимость 1 куб. метра строительного объема здания.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки [ФСО №1].

Девелопер-застройщик – субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. [ФСО №1]

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. [ФСО №1].

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст.130 ГК РФ).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [ФСО №1]

Подрядчик – строительная, либо посредническая организация, которая выполняет по договору подряда, по заданию Заказчика определенную работу.

Полная восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату оценки на создание объекта оценки и идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий без учета износа объекта и стоимости земли.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. [ФСО №1]

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

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

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». [ФСО №1]

Улучшения — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. [ФСО №1]

1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объектов оценки)

Процесс оценки объектов оценки включает в себя следующие этапы:

- 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.
- 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки (природные, экономические, социально-политические и т.д.).
- 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:** для оценки рыночной стоимости объектов в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.
- 4. Согласование (в случае необходимости) результатов применения и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**
- 5. Составление отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета (форма отчета: развернутая, письменная).

1.12. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В процессе оценки были использованы следующие документы и материалы:

1. Решения Арбитражного суда Ярославской области по делу №А82-8159/2015 от 10.05 2016 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978803 от 08 сентября 2009 г.;
3. Технический паспорт на здание гаража (лит.З, 31, 32);
4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978791 от 08 сентября 2009 г.;
5. Технический паспорт на здание весовой будки (лит.Ш, Ш1);
6. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978798 от 08 сентября 2009 г.;
7. Технический паспорт на здание зернового склада №5 (лит.О, О1);
8. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978790 от 08 сентября 2009 г.;
9. Кадастровый паспорт земельного участка №7623/202/09-2571 от 30 марта 2009 г.;
10. Кадастровая справка о кадастровой стоимости земельного участка от 24.04.2013 г.;
11. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-19703626 от 07.06.2016 г.;
12. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978802 от 08 сентября 2009 г.;
13. Технический паспорт на здание мазутных емкостей (лит.Ц);
14. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978794 от 08 сентября 2009 г.;
15. Технический паспорт на здание весовой будки (лит.С);

16. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978801 от 08 сентября 2009 г.;
17. Технический паспорт на здание механической мастерской, склада строительных материалов (лит. И; И1, И2, И3);
18. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978799 от 08 сентября 2009 г.;
19. Технический паспорт на здание зернового склада №2 (лит.Н);
20. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978795 от 08 сентября 2009 г.;
21. Технический паспорт на здание зарядной, склада готовой продукции (лит.Р, Р1);
22. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978800 от 08 сентября 2009 г.;
23. Технический паспорт на здание зернового склада №1, выбойного отделения, производственного здания бестарного хранения муки, трансформаторной подстанции, склада тары (лит.Л, Л1, Л2, Л3, Л4);
24. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978805 от 08 сентября 2009 г.;
25. Технический паспорт на здание мельницы, трансформаторной подстанции, пультового помещения, зала трубовоздухоудов, заводоуправления, котельной, кабинета, туалета (лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8);
26. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978804 от 08 сентября 2009 г.;
27. Технический паспорт на здание пожарного депо (лит.Д);
28. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978796 от 08 сентября 2009 г.;
29. Технический паспорт на здание склада покрасок (лит.П);
30. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978793 от 08 сентября 2009 г.;
31. Технический паспорт на здание склада тары и материалов (лит.Т);
32. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №875 от 08 мая 2009 г.;
33. Технический паспорт на здание бытового корпуса (лит.У);
34. Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978792 от 08 сентября 2009 г.;
35. Технический паспорт на здание трансформаторной подстанции (лит.Ф);
36. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №1 от 10.08.2016 г.;
37. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см.ниже).

2. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 года

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации январе-августе 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. В связи с этим необходимо проанализировать экономическую ситуацию в России и Тверской области, а также состояние рынка земельных участков и рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа по следующим причинам:

- **Затратный подход** в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устареваний оцениваемого объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.

- В **Сравнительном подходе** информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

- В **Доходном подходе** невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный **индекс промышленного производства** после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)¹⁾

	2015 г/г		2016 г/г		сезонно-сглаженный индекс, в % к аналог. периоду в пред. году ²⁾	сезонно-сглаженный индекс, в % к аналог. периоду в пред. году ²⁾
	сент.	явл.-сент.	август	сент.		
ВВП ³⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ⁴⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ⁵⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающее производство	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁶⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	-6,1 ⁸⁾	-4,2 ⁸⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁹⁾	2,8 ⁹⁾	0,1	0,4 ⁹⁾
Среднемесечная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁹⁾	36115 ⁹⁾		35750 ⁹⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,8 ⁹⁾	-1,8 ⁹⁾	1,9 ⁹⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁹⁾		199,0 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁹⁾		135,9 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

¹⁾ Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

²⁾ Оценка Минэкономразвития России.

³⁾ Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Агрегированный индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых».

⁵⁾ «Обрабатывающее производство», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁶⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

⁷⁾ Прелиминарные данные.

⁸⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁹⁾ Оценка.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика **реальных располагаемых доходов** с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения **оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м **платные услуги** с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре **инфляция** составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Индекс **промышленного производства** снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	И кв.	И пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, % г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

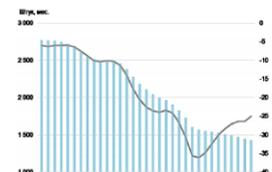
Источник: Росстат

Производство **транспортных средств и оборудования** в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г. Согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, темп падения продаж легковых автомобилей ускорился до двузначного значения и составил в сентябре 10,9 % г/г, а за девять месяцев -14,5 % г/г.

Производство **машин и оборудования** за девять

Продажи легковых машин в Российской Федерации

мес.гг.	кол-во	г/г, %
сен.15	140 872	-28,6
окт.15	129 958	-38,5
ноя.15	131 572	-42,7
дек.15	146 963	-45,7
январ.16	81 927	-29,0
февр.16	111 248	-13,3
марч.16	126 136	-9,9
апр.16	121 143	-8,6
май.16	107 665	-14,5
июн.16	122633	-12,5
июл.16	109410	-16,5
авг.16	113749	-18,0
сент.16	125568	-10,9



месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Объем работ по виду деятельности «**Строительство**» в сентябре текущего года снизился на 4,2 % г/г, а с начала года снижение составило 4,4 % г/г.

По вводам в действие жилых домов в сентябре отмечена негативная динамика – -3,6 % г/г (введено 6,7 млн. кв. м общей площади).

Вместе с тем, на фоне снижения ставки по ипотечным кредитам до уровня 12,65 % годовых против 13,88 % на 1 сентября 2015 г. отмечено оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов: в январе- августе текущего года номинальный объем выданных кредитов вырос на 36,8 % г/г. При этом количество выданных кредитов выросло за тот же период на 31,4 процента.,

По оперативным данным Росстата, за январь - август 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос на 67,6 % г/г в номинальном выражении и составил 81,8 млрд. рублей (71,9 % строительных фирм получили прибыль в сумме 143,9 млрд. рублей, 28,1 % получили убыток в 62,1 млрд. рублей).

Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям- резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2016 г. в номинальном выражении уменьшился на 2,01 % г/г (821,9 вместо 838,8 млрд. рублей).

При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с августа 2015 г. на 1,60 п. пункта, достигнув в августе текущего года 12,98 % (по сравнению с июлем ставка практически не изменилась). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,95 п. пункта, однако, за месяц она снизилась на 0,54 п. пункта – 14,93 % годовых в августе текущего года (в августе прошлого года - 16,19 %, в июле 2016 г. - 15,47 % годовых).

По оперативным данным, по итогам восьми месяцев **сальдированный финансовый результат** по основным видам экономической деятельности вырос на 17,1 % г/г. Наибольшую положительную динамику в годовом исчислении демонстрируют производство и распределение электроэнергии, газа и воды, транспорт и связь, строительство, обрабатывающие производства.

Снижение убытков за восемь месяцев 2016 года в целом по экономике составило 31,8 % г/г. При этом доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 29 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г.

После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение **реальных располагаемых доходов** в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г

На фоне позитивных тенденций в динамике реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, зафиксированных в сентябре 2016 г., также продолжает замедляться сокращение **оборота розничной торговли**. После снижения на 5,2-5,1 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре товароборот снизился на 3,6 % г/г, что является минимальным сокращением с начала спада – января 2015 года. Замедление сокращения розничного товарооборота в большей степени связано с замедлением снижения оборота непродовольственными товарами: после сокращения на 5,2-4,8 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре он снизился на 2,8 % г/г. Динамика оборота продовольственными товарами в сентябре также характеризуется положительными тенденциями - сокращение замедлилось до 4,4 % г/г.

В целом за девять месяцев сокращение розничного товарооборота составило 5,4 % г/г, в

том числе оборот непродовольственными товарами снизился на 5,7 % г/г, пищевыми продуктами – на 5,1 % г/г

В результате снижения объема **платных услуг** населению в сентябре на 1,2 % г/гв целом за девять месяцев 2016 г. снижение составило 0,6 % г/г.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре **инфляция** составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %)

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения.

Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента

С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.



В октябре рост потребительских цен традиционно усиливается. За первую половину октября прирост цен составил 0,3 % (за аналогичный период сентября – потребительские цены выросли на 0,1 %). Значительно усилился рост цен на продовольственные товары вследствие удорожания плодоовощной продукции и ускорения роста цен на белковую продукцию. На непродовольственные товары рост цен напротив несколько замедлился после сезонного повышения цен в сентябре. За годовой период в октябре инфляция продолжает снижаться, в том числе за счет высокой базы прошлого года.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-сентябре 2016 г. снизился на 23,5 % г/г и составил 171,0 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 23,8 % г/г (28,0 млрд. долл. США).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-сентябре 2016 г. снизился на 3,1 % г/г и составил 121,4 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 14,2 % до 14,5 млрд. долларов США.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, относительно января-сентября 2015 г. снизилось на 46,6 процента.

2.2. Анализ рынка объектов оценки, обоснование значений ценообразующих факторов

2.2.1. Экономическое развитие г.Ярославль

Для анализа экономической ситуации г.Ярославль были использованы данные официального сайта г.Ярославль (ity-yaroslavl.ru/economics/wkpages/informsocceconom.aspx).

Демографическая ситуация. По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области численность постоянного населения города Ярославля на 01.07.2016 составила 605,7 тыс. чел. или 100,3% к аналогичному периоду 2015 года.

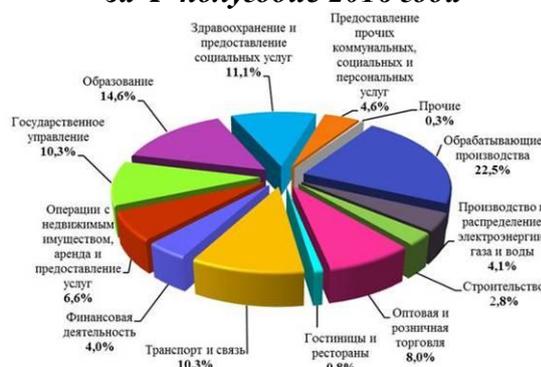
В городе, как и в целом по Российской Федерации, продолжает сохраняться тенденция превышения смертности над рождаемостью, но при этом в I полугодии 2016 года по

сравнению с I полугодием 2015 года естественная убыль населения уменьшилась на 88 чел. и составила 512 чел.

Миграционный прирост, наблюдающийся в течение последних лет, в I полугодии 2016 года сменился миграционной убылью, которая составила 491 чел. и образовалась в основном в результате увеличения числа выбывших в районы области и в другие регионы России.

Занятость населения. Общая численность занятых в экономике в I полугодии 2016 года составила 317,1 тыс. чел., из них 168,8 тыс. чел. (или 53,2%) составляли штатные работники организаций города (без субъектов малого предпринимательства). Наибольшая среднесписочная численность работающих (без внешних совместителей) отмечена в отраслях обрабатывающих производств (37,9 тыс. чел.), сфере образования (24,6 тыс. чел.), здравоохранения и предоставления социальных услуг (18,8 тыс. чел.), транспорта и связи (17,4 тыс. чел.).

Распределение трудовых ресурсов организаций города (без субъектов малого предпринимательства) по видам экономической деятельности за I полугодие 2016 года



В последние годы наблюдается незначительное снижение численности занятых в экономике, что связано с увеличением доли старших возрастных групп в общей структуре населения города и вступлением в трудовую жизнь малочисленного поколения 90-х годов, данная тенденция соответствует ситуации в целом по Российской Федерации.

По состоянию на 01.07.2016 в ГКУ ЯО Центр занятости населения г. Ярославля состояло на учете 4,5 тыс. чел. незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 3,6 тыс. чел. имели статус безработного. Состав безработных характеризуется следующими параметрами: удельный вес женщин составил 47,6% от общей численности безработных граждан, молодежи в возрасте 18-29 лет – 19,8%, граждан предпенсионного возраста – 10,3%.

Коэффициент напряженности на рынке труда (численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, приходящихся на 100 заявленных организациями вакансий или свободных рабочих мест) на 01.07.2016 составил 91 чел. (на 01.07.2015 – 75 чел. на 100 заявленных вакансий).

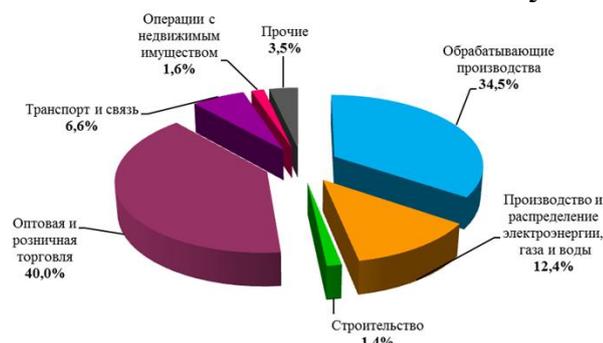
Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2016 составил 1,0% и увеличился на 0,2 процентных пункта относительно 01.07.2015.

Основные результаты деятельности организаций города (без субъектов малого предпринимательства)

Оборот организаций города по всем видам экономической деятельности за I полугодие 2016 года составил 211,3 млрд. руб., что на 11,4% выше, чем за соответствующий период 2015 года.

Ведущее место в экономике города по обороту организаций занимают оптовая и розничная торговля – 84,6 млрд. руб., обрабатывающие производства – 72,9 млрд. руб., производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 26,2 млрд. руб., транспорт и связь – 13,9 млрд. руб.

Структура оборота организаций города Ярославля (без субъектов малого предпринимательства) по видам экономической деятельности за I полугодие 2016 года



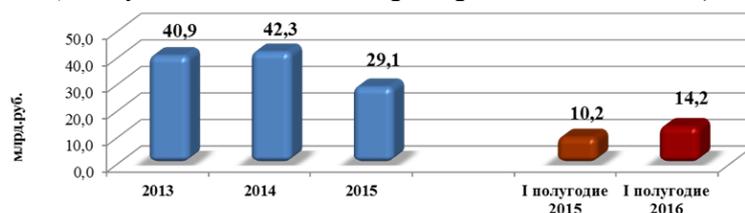
По итогам I полугодия 2016 года в промышленном производстве города наблюдается положительная динамика относительно I полугодия 2015 года. Организаниями города (без субъектов малого предпринимательства) по экономическим видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» **отгружено** товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на 81,9 млрд. руб., что на 4,4% выше, чем за аналогичный период 2015 года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций города Ярославля (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2016 года составил 9,7 млрд. руб., 187 организаций получили прибыль, 82 организации имели убыток.

Объем инвестиций в основной капитал организаций города (без субъектов малого предпринимательства, объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, с учетом средств участников долевого строительства) составил 14,2 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 22,0% больше по сравнению с I полугодием 2015 года.

Основными направлениями капитальных вложений в отчетном периоде стали приобретение машин, оборудования, транспортных средств (7,3 млрд. руб.), возведение зданий (кроме жилых) и сооружений (5,4 млрд. руб.), строительство жилья (1,1 млрд. руб.). Источниками инвестиционных ресурсов являлись собственные средства организаций – 56,1% от общего объема инвестиций, привлеченные – 43,9%.

Объем инвестиций в основной капитал организаций города Ярославля (без субъектов малого предпринимательства)



Организациями всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в I полугодии 2016 года произведены работы по виду деятельности «**Строительство**» в объеме 2,9 млрд. руб. или 117,2% (в сопоставимой оценке) к аналогичному периоду 2015 года.

За I полугодие 2016 года введено 218 зданий общей площадью 186,5 тыс. кв. м, из них 187 жилых домов и 31 здание нежилого назначения.

Всего за отчетный период общая площадь введенного жилья (с учетом реконструкции) составила 125,8 тыс. кв. м или 79,2% к I полугодю 2015 года.

Ввод в эксплуатацию жилых домов



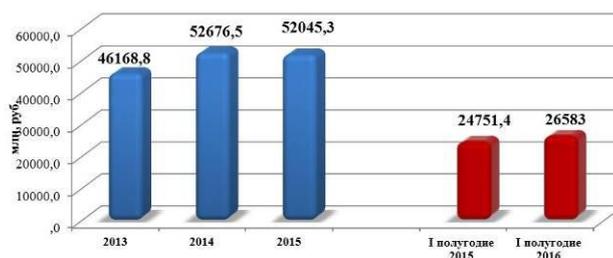
Потребительский рынок товаров и услуг по организациям города (без субъектов малого предпринимательства)

Сводный индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению Ярославской области в I полугодии 2016 года по отношению к I полугодю 2015 года составил 109,2%.

Оборот розничной торговли организаций за I полугодие 2016 года составил 26 583,0 млн. руб., что на 7,4% больше, чем за I полугодие 2015 года.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 54,1%, непродовольственных товаров – 45,9%.

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства)



Оборот общественного питания организаций за I полугодие 2016 года увеличился на 2,0% к соответствующему периоду 2015 года и составил 792,6 млн. руб.

Бюджет города. По предварительным данным бюджет города за I полугодие 2016 года исполнен с дефицитом в сумме 721,2 млн. руб. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года доходы бюджета возросли на 8,3%, расходы - на 6,9%

2.2.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов

Ярославль - город в России, административный центр Ярославской области и Ярославского района, городской округ. Население 606 703 чел. (2016). Ярославль — третий по величине населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

Информация в целом по рынку недвижимости города Ярославль обладает широкой доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, таких как «Ярмарка» и др., а так же электронные версии, например www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Ярославльский рынок недвижимости достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости имеют тенденции к некоторой стабилизации и даже к небольшому росту, в связи с постепенным завершением влияния последствий экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок офисных помещений, рынок помещений торгово-обслуживающего назначения, рынок объектов промышленно-складского

и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

Рынок коммерческой недвижимости.

<http://keygold.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti/65-ofisy-kommercheskaya-nedvizhimost-g-yaroslavlya-obzor-ch1.html>

Характерной особенностью ярославского рынка коммерческой недвижимости (как и других региональных рынков) является строительство многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости, офисные помещения в которых размещаются, как правило, на верхних этажах (ТЦ «Автограф» и ТРЦ «Фараон») либо в жилых домах — на первых этажах или пристройках.

Коммерческая недвижимость "А"	расположение в историческом центре города; отдельно стоящее специализированное здание; высококачественное здание новой постройки или полностью после реконструкции; высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи); наличие парковки; профессиональная управляющая компания с известным брендом; развернутая система дополнительных услуг.	Не представлены
Коммерческая недвижимость "В"	расположение в историческом центре или зоне, прилегающей к историческому центру города; отдельно стоящее специализированное здание; новое, относительно устаревшее здание или здание после реконструкции; выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки; хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления, оптоволоконные каналы связи); наличие парковки; профессиональная управляющая компания; наличие дополнительных услуг.	БЦ «Ярославль» Строящиеся объекты: офисное здание на ул. Угличской, Универсальный деловой центр «Ярославль-Сити» на Московском пр-те город Ярославль
Коммерческая недвижимость "С"	расположение в удаленной от центра города зоне с хорошей доступностью, вблизи основных магистралей; размещение в устаревших или с высоким уровнем износа зданиях, в административных зданиях, бывшее НИИ, корпусах завода; различное состояние сдаваемых помещений — от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера; обеспечение достаточным числом телефонных линий; внутренняя или внешняя управляющая компания.	офисное здание на пр-те Ленина, 25 город Ярославль ; здание «Гипродвига-тель» на ул. Чкалова, 2 город Ярославль ; бывшие здания заводоуправления «Северо-ход» и ЯЗТА город Ярославль (около 26 объектов в городе Ярославль)
Коммерческая недвижимость "D"	встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах, приспособленные для размещения офисов с более или менее качественным ремонтом	город Ярославль

Бизнес-зоны, представленные на рынке коммерческой недвижимости города Ярославля. Самой престижной, а следовательно и самой дорогостоящей бизнес-зоной в г. Ярославле, считается Кировский р-н города. Первые этажи, практически всех жилых домов первой линии на улицах и проспектах, расположенных в районе площадей: Богоявленской, Красной, Волкова, Труда, Юности, отведены под магазины, офисы, развлекательные заведения и другую коммерческую недвижимость. А дома расположенные на улицах Кирова, Комсомольская, Первомайская, Нахимсона, Депутатский пер. – все эксплуатируются в качестве нежилых помещений. Вместе с тем, данный район города Ярославля не может удовлетворить все возрастающий спрос на коммерческую недвижимость, так как увеличение площадей может осуществляться в основном только за счет расселения и реконструкции ветхого и аварийного жилья, которого в этом районе осталось не много, да и по стоимости процесс расселения, в данном районе, может быть доступен только представителям крупного бизнеса.

<http://yarhlad.ru/index.php/2015-07-29-10-41-03>

Промышленные объекты. Ярославль - крупный промышленный центр. Машиностроительная отрасль здесь представлена такими предприятиями как, моторный завод, электровагоноремонтный завод, вагоноремонтный завод, электромашиностроительный завод, судостроительный завод и многое другое.

Существенное развитие получила нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. В Ярославле в 1932 году был запущен первый в мире завод синтетического каучука (ныне переименован в НИИ). Сейчас в городе работают нефтеперерабатывающий завод компании ОАО «СлавнефтьЯрославнефтеоргсинтез», шинный завод, лакокрасочный завод «Русские краски», завод технического углерода, фармацевтическая фабрика. Также действует целый ряд предприятий легкой (фабрика валяной обуви, текстильно-галантерейная, швейная фабрика) и пищевой промышленности (комбинат молочных продуктов, пивоваренный завод компании «Балтика»- бывшее ОАО «Ярпиво» и др.), табачная («Балканская звезда»), мебельная фабрики.

В Ярославле расположена штаб-квартира Территориальной генерирующей компании № 2(ТГК-2)- одной из энергетических компаний, созданных в результате реформы РАО «ЕЭС России». ТГК-2 принадлежат Ярославские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. Под городом базируются Ярославское нефтеуправление ОАО «Балтнефтепровод», Вологодское нефтеуправление ОАО «Северные магистральные нефтепроводы», перекачивающая станция ОАО «Транснефтепродукт» (дочерние предприятия ОАО «АК «Транснефть»).

В 2000-х годах начато строительство ряда современных предприятий с иностранными инвестициями. В частности, на свободных площадках рядом с городом построено крупное предприятие по сборке дорожной техники японской компании Komatsu, которое находится в районе Ярославского Технопарка, где расположен крупнейший в Ярославской области Хладокомбинат ОАО «Ярхлад». 11 сентября 2012 года завершено строительство фармацевтической Фабрики швейцарской компании Nyscomed и др.

Спрос на коммерческую недвижимость в области, конечно, ниже, чем в центре, но за счет более лояльных цен эти объекты все больше привлекают крупных инвесторов и предпринимателей.

Ярославль является крупным промышленным центром. Промышленные зоны занимают примерно четверть всей территории областного центра. Наиболее крупные по территории земли промышленности располагаются в центральной части Ярославля, между двумя жилыми зонами – Дзержинским и Ленинским административными районами. Здесь располагаются такие предприятия, как ОАО «Лакокраска», Ярославский электромашиностроительный завод, ОАО «Ярославский шинный завод» и др. На территории Фрунзенского административного района также располагаются крупные объекты, зарекомендовавшие себя как устойчивые производства.

Зона Красноперкопского района славится мануфактурами, начавшими свою историю более века назад. Несколько крупных предприятий легкой промышленности располагается в центральной части Ярославля, а также в Северной и Южной заволжских зонах. Рынок производственной недвижимости г.Ярославля состоит в основном из объектов вторичных, которые строились как капитальные производства, но в результате своей деятельности выявили не востребованные площади. Новые здания возводятся в основном под частные производства и не выставляются на открытый рынок продажи.

Стоимость коммерческой недвижимости имеет значительный разброс. Рынок производственной недвижимости в Ярославле так и остаётся далеким от насыщения. Из-за кризисного оттока инвесторов из областного центра вероятность возникновения даже небольших производств маловероятна.

Если рассматривать рынок производственных площадей с точки зрения видов недвижимости, то на продажу выставляются в основном помещения, располагающиеся в промзоне на территории крупных заводов и фабрик.

Рынок складских помещений требует обновления, но из-за неопределенности на финансовых рынках страны и мира, а также труднодоступности заемных средств, в ближайшие периоды данные обновления будут единичны.

Самой престижной, а следовательно и самой дорогостоящей бизнес - зоной в г. Ярославле, считается Кировский р-н города. Первые этажи, практически всех жилых домов первой линии на улицах и проспектах, расположенных в районе площадей: Богоявленской, Красной, Волкова, Труда, Юности, отведены под магазины, офисы, развлекательные заведения и другую коммерческую недвижимость. А дома расположенные на улицах Кирова, Комсомольская, Первомайская, Нахимсона, Депутатский пер. – все эксплуатируются в качестве нежилых помещений. Вместе с тем, данный район города Ярославля не может удовлетворить все возрастающий спрос на коммерческую недвижимость, так как увеличение площадей может осуществляться в основном только за счет расселения и реконструкции ветхого и аварийного жилья, которого в этом районе осталось не много, да и по стоимости процесс расселения, в данном районе, может быть доступен только представителям крупного бизнеса.

Второй по значимости и стоимости бизнес - зоной в г. Ярославле, является Московский пр-т, расположенный во Фрунзенском р-не. Это обусловлено наличием хорошего транспортного сообщения с другими районами города, расположением на Московском тракте, наличием ЖД и автовокзала.

Приход крупных Московских компаний, ориентированных на розничного покупателя, дал толчок к строительству отдельно стоящих торгово-развлекательных центров в преимущественно спальных районах города Ярославля, вдоль линий: Ленинградского, Дзержинского проспектов в Дзержинском р-не города; проспектов Авиаторов и Машиностроителей в Заволжском р-не; и проспектов Фрунзе и Московском во Фрунзенском р-не города Ярославля. В плане развития города Ярославля очень серьезное внимание уделено

Красноперекопскому р-ну, в нем запланировано возведение крупных коммерческих объектов, таких как фешенебельные отели, крупные торгово-развлекательные комплексы. Данный район города Ярославля примыкает к центральному Кировскому р-ну; в нем есть возможность решить транспортный вопрос; значительную часть района составляет частный сектор, что делает процесс расселения гораздо более дешевым, чем в соседних Кировском и Ленинском р-нах города Ярославля.

Рынок складских помещений требует обновления, но из-за неопределенности на финансовых рынках страны и мира, а также труднодоступности заемных средств, в ближайшие периоды данные обновления будут единичны.

Развитие бизнеса, потребность в инфраструктуре порождают спрос на коммерческую недвижимость различного типа.

На сегодняшний день в городе отсутствуют офисные помещения класса А. Объекты В класса располагаются в непосредственной близости к историческому центру. Здесь коммерсантам предлагаются варианты с хорошим ремонтом, солидным фасадом, новыми коммуникациями и наземной парковкой в бизнес - центрах на улицах Победы, Свободы и Свердлова, на Московском проспекте.

Офисная недвижимость класса С представлена вариантами как на периферии, так и в некотором удалении от центра, но с неплохой транспортной доступностью, как например в помещениях предлагаемых ОАО «Ярхлад».

Складских помещений и производственных площадей в черте Ярославля предлагается не так много. Стоимость аренды будет зависеть от месторасположения. Наиболее оптимальными по сочетанию расположения и стоимости являются варианты на Костромском шоссе, в частности в помещениях предлагаемых ОАО «Ярхлад». Аналогичные предложения в Кировском Дзержинском и Фрунзенском районах будут на порядок дороже.

Рынок производственно-складских помещений г. Ярославля практически не обновляется, количество сделок купли-продажи не увеличивается.

Основной потенциал данного сектора коммерческой недвижимости составляют здания и сооружения со значительной степенью износа (в основном это помещения на территории крупных заводов и фабрик).

К сожалению, в отношении рынка коммерческой недвижимости Ярославльской области и г.Ярославля, в частности, аналитические исследования практически не публикуются (нет достаточного количества аналитической информации по всем сегментам рынка). В связи с этим, можно лишь обозначить ценообразующие факторы и их диапазоны только на основании многочисленных публикуемых объявлений на продажу и аренду коммерческой недвижимости. По возможности приводятся ссылки по отдельным параметрам ценообразования на рынке недвижимости.

Основными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются: местоположение и назначение объекта, его площадь, состояние объекта и уровень его отделки и наличие коммуникаций. При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги (для промышленно-складских объектов). Также учитывается расположение объекта, как в конкретном населенном пункте, так и в конкретном районе населенного пункта (применительно к крупным населенным пунктам).

Кроме того, на стоимость объектов недвижимости оказывает их правовой статус, выражающийся как в имеющихся правах на него, так и назначение.

Следует отметить, что официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера корректировки по конкретному ценообразующему критерию, отсутствуют. Отдельные значения зависимостей стоимости объектов от ценообразующих факторов приводятся в различных справочниках и статьях, в которых данные показатели могут отличаться как по составу, так и по значению. В большинстве случаев Оценщик вынужден прибегать при корректировке по ценообразующим факторам к использованию метода парных продаж.

Рынок коммерческой недвижимости не монополизирован, поэтому и цены на одинаковые объекты могут существенно различаться. По-прежнему рынок коммерческой недвижимости определяется пожеланиями и требованиями клиента, поэтому переговоры ведутся индивидуально, условия договора могут варьироваться для разных клиентов. Первоначальная заявленная цена носит скорее номинальный характер, поскольку она может быть снижена в процессе переговоров.

Время больших скидок прошло. Рынок прошел ценовое дно, и активность покупателей в последнее время повысилась до значений, сопоставимых с докризисными. Одна из основных проблем в данном случае, озвучиваемая самими агентствами, заключается в преследуемых целях и проводимой политике при продаже недвижимости. Помимо стремлений продать объект по максимальной цене, пусть и за долгий срок и, тем самым не дать "просесть" рынку, либо, наоборот, с целью срочной реализации установить привлекательную цену для покупателей, исключив тем самым возможность торга. В большинстве своем новые предложения, которые появляются на рынке, уже "очищены от скидок" и дополнительный дисконт предоставляется значительно меньше - в пределах 5-15%, и рассчитывать на них возможно только при 100%-ной оплате стоимости. Продавцы играют на повышение, но покупатели торговаться не перестали.

В последние 1,5 – 2 года уровень торгового оборота не претерпел существенных колебаний. Фиксация порога торгового оборота на уровне 15% является своего рода пределом. Соответственно, при относительно стабильном развитии рынка и экономики в целом вне зависимости от внешних проявлений вероятнее всего данная динамика сохранится и ниже текущего порога торговый оборот не опустится.

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (на основе данных, размещенных на сайтах: www.kalinino.tv, www.irt.ru, www.anparamonov.ru, www.avito.ru и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как: корректировка на передаваемые права (вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи/аренды, корректировка на «уторговывание», корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на функциональное назначение, корректировка на этажность, корректировка на тип постройки, корректировка на общее техническое состояние, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на площадь, корректировка на наличие отдельного входа, корректировка на внутриквартальное расположение, корректировка на наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов), корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Выводы по анализу рынка:

Анализируя предлагаемые на продажу объекты недвижимости коммерческого (производственно-складского) назначения в г. Ярославль на дату оценки, можно сделать следующие выводы: в результате влияния экономического кризиса конца 2014 года, цены предложений на подобную недвижимость к IV кварталу 2016 года постепенно снижаются, а удельная стоимость объектов находящихся в черте города сильно варьируется в зависимости от физического состояния, местоположения и иных ценообразующих факторов и составляет от 1000 тыс.руб. до 15000 тыс.руб./м² с учетом НДС.

Таким образом, в анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете, (с учетом информации, указанной в настоящем отчете).

2.2.3. Рынок земельных участков

<http://gatteria.ru/articles/item/28-rynok-zemelnykh-uchastkov-g-varoslavlya/28-rynok-zemelnykh-uchastkov-g-varoslavlya>

Рынок земельных участков г. Ярославля. Земельный участок — пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства. Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей. Имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.

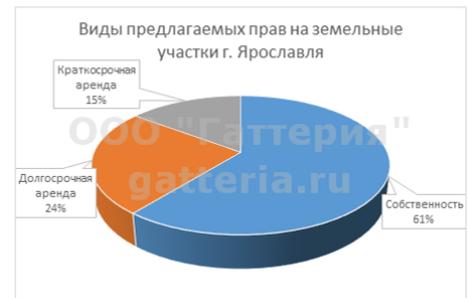
Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

На рынке земельных участков максимально широко представлены объекты таких категорий как: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Рынок же собственно города Ярославля состоит преимущественно из объектов, принадлежащих к категории «земли населенных пунктов». Среди видов права на приобретаемую землю можно назвать следующие: собственность, долгосрочная аренда (49 лет) и краткосрочная аренда (3-6 лет). Последний вид права в основном распространен при продаже муниципальных участков большой площади с целью

застройки крупными объектами недвижимости строительными подрядчиками. В целом на рынке преобладает вид права «собственность».

Среди предполагаемого назначения целевого объекта львиную долю предложений занимают земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в основном они и формируют рынок.

Соответственно, максимальное количество предложений сосредоточено в секторе с площадью предлагаемого участка до 50 соток. Сюда входят продаваемые под снос дома частного сектора, участки для застройки в коттеджных поселках, а также участки, предназначенные для застройки небольшими объектами коммерческой недвижимости.

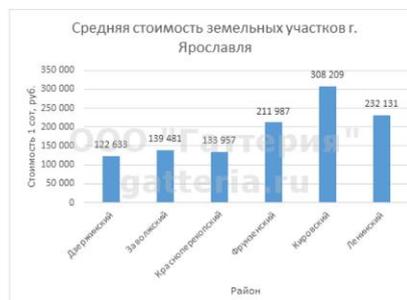


Стоимость предлагаемых объектов на рынке в последние несколько кварталов выросла в катастрофических масштабах. Недавние изменения в кадастровой оценке земли привели к тому, что цены резко выросли, надув своеобразный «пузырь», который находится в крайне нестабильном состоянии. Из-за снижения кадастровой стоимости поднялись ставки земельного налога. Так, кадастровая стоимость земли под многоквартирными домами снизилась более чем в 2 раза, а под производственными помещениями – более чем в 4 раза.

После кризиса 2008-2009, когда наблюдалось небольшое снижение стоимости сотки земли, наступил период затишья, который закончился значительным ростом цен в 2011-2012 гг.



Текущее положение дел на рынке земельных участков показано на нижеследующей диаграмме:



Как видно на диаграмме, Дзержинский, Заволжский и Красноперекоский районы, несмотря на некоторый разброс цен в зависимости от местоположения участка, в целом предлагают схожие варианты. В Заволжском районе можно отметить сектор продаваемой земли в районе ТЦ «Глобус». В этом участке предлагается довольно дорогая земля, более 250 000 рублей за сотку. Недвижимость Фрунзенского и Ленинского районов стоит дороже. Фрунзенский район располагает участками в района Московского проспекта и проспекта Фрунзе, стоимость которых превышает среднюю по району в 1,3-1,5 раза. В Ленинском районе наибольшую



стоимость имеют участки по улице Угличской в приближении к границе района (проспекту Ленина). Здесь показатель цены может достигать до 400 000 рублей за сотку. Максимальная же стоимость сотки находится в Кировском районе города. Впрочем, средний показатель не вполне отражает реального положения дел. Распределение стоимости в данном районе очень сильно зависит от местоположения. Если в других районах города средняя стоимость в целом коррелирует с предлагаемыми ценами на участки, то Кировский район можно разделить на три части, предлагающие совершенно разные по стоимости объекты.

Как видно из представленной диаграммы, в центральной части города цены могут достигать совершенно космических значений, вплоть до 1 млн. руб. за сотку. Исторический центр занимает совершенно особое положение, тогда как на основной территории района и в промзоне стоимость сотки земли сравнима с другими районами.

Выводы: в настоящее время рынок земли г. Ярославля представляет собой нестабильную конструкцию, находящуюся в состоянии шаткого равновесия. В целом, ситуация не предполагает значительных изменений в будущем. При сохранении общей экономической ситуации в стране можно ожидать дальнейшего небольшого повышения стоимости земельных участков в ближайшие несколько кварталов.

2.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Земельный фонд Ярославской области в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель. Это могут быть:

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

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.

Таблица. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования³

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки,

³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под ред. Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2014 г.), стр. 104-106

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, автостоянок
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для сельскохозяйственного использования

Объект оценки относится к категории земель населенных пунктов Разрешенное использование объекта оценки – для эксплуатации промышленных строений.

Согласно приведенной выше классификации, рассматриваемый земельный участок можно отнести к классу земель населенных пунктов, как наиболее точно соответствующему документально закреплённому виду разрешенного использования.

Таким образом, объект оценки – земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м., адрес объекта: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, кадастровый номер: 76:23:061322:12 – относится к сегменту рынка земельных участков из состава земли земель населенных пунктов для эксплуатации промышленных строений.

2.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Информация о предложениях по продаже земельных участков на момент проведения оценки, включая информацию по всем ценообразующим факторам, которые в дальнейшем используются при определении стоимости объекта оценки, представлена ниже.

На дату оценки, в г.Ярославле встречаются предложения к продаже свободных земельных участков. Большая часть предложений относится к продаже участков земель населенных пунктов, в частности с видом разрешенного использования – для эксплуатации промышленных строений. Так, по городу, в среднем стоимость предложения таких участков составляет от 500 руб. за 1 кв.м. до 1500 руб. за 1 кв.м. в зависимости от будущего возможного использования земельного участка, микрорайонного расположения и других факторов. Надо отметить, что маркетинговое время предложения таких участков на рынке составляет от 12 и более месяцев, причем цена предложения за период маркетинга, как правило, не снижается.

Вывод: Диапазон цен предложений к продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов, для эксплуатации промышленных строений на дату проведения оценки составляет округленно от 500 до 1500 рублей за 1 кв. м. в зависимости от физических и экономических свойств объекта оценки.

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

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для свободных земельных участков, являются:

- статус землепользования (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как участки в собственность, так и участки в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость)
- категория земельного участка и назначение;
- текущее использование;
- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;
- масштаб участка (общая площадь);
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Как было сказано выше, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, т.е. **рынок земельных участков**, из состава земель населенных пунктов для эксплуатации промышленных строений в г.Ярославле развивается. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает. Предложения к продаже, а также информация по спросу на подобные земельные участки постоянно публикуются и присутствуют в периодических печатных изданиях города и области, таких как газета «Ярмарка», а также в информационной сети Интернет: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др. Существует достаточное количество сведений о продаже, а также о предложении на продажу земельных участков, аналогичных объекту оценки, в г.Ярославле, и соответственно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании, показал, что цены предложений земельных участков для эксплуатации промышленных строений, выставленных на продажу в среднем составляют: 500 - 1500 руб. за 1 кв.м., в зависимости от местоположения, близости расположения к основным транспортным магистралям, наличия инженерных коммуникаций (возможности их подведения) и т.д.

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку (на основе данных, размещенных на сайтах: www.irr.ru, www.avito.ru, [http://www.cian.ru/](http://www.cian.ru) др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как: имущественные права (вид права), условия финансирования, условия продажи, условия рынка (время продажи), местоположение, общая площадь, наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций, транспортная доступность, категория земель, целевое назначение, сервитуты (наличие обременений либо ограничение права), наличие улучшений, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость и др. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и там, где это необходимо, были внесены корректировки. Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для земельных участков аналогичных оцениваемому, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров в может составлять 9,8-10,7%. Кроме того, анализ рынка показал, что избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем

больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба, что также соотносится с данными экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки.⁴

Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

Выводы по анализу рынка:

Анализируя предлагаемые на продажу земельные участки из состава земель населенных пунктов для эксплуатации промышленных строений в г.Ярославле на дату оценки, можно сделать следующие выводы: максимальная площадь большинства предлагаемых к продаже объектов редко превышает 50 га. В результате влияния экономического кризиса конца 2014 года, цены на недвижимость (земельные участки для эксплуатации промышленных объектов) к IV кварталу 2016 года постепенно снижаются, а удельная стоимость объектов составляет 500 руб./м² до 1500 руб./м².

2.3. Описание района объектов оценки

Ярославль — город в России, административный центр Ярославской области и Ярославского района, городской округ. Население — 606 703 чел. (2016). Ярославль — третий по величине населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

Ярославль — один из старейших русских городов. Исторический центр города, расположенный у слияния рек Волги и Которосли, является объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО. Ярославль — один из основных городов Золотого кольца России.

Географическое положение. Ярославль расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины (точнее, на Ярославско-Костромской низине) на обоих берегах Волги при впадении в неё реки Которосли; в 282 километрах к северо-востоку от Москвы. Город занимает площадь в 205,37 км².

Органы власти. Представительным органом местного самоуправления города Ярославля является муниципалитет, состоящий из 38 депутатов (до 2012 года — из 36 депутатов), половина которых избирается по 19 одномандатным избирательным округам, другая половина — по партийным спискам сроком на четыре года (в первый раз выборы в муниципалитет состоялись в 1994 году). Муниципалитет возглавляется председателем, в его составе работают пять постоянных комиссий.

Административное деление. Районы Ярославля.

В соответствии с уставом города, Ярославль наделён статусом городского округа. Ярославль разделён на 6 территориальных районов, границы которых совпадают с городскими районами: Дзержинский, Заволжский, Кировский, Красноперекоский, Ленинский и Фрунзенский. Управление в пределах каждого из районов осуществляется территориальной администрацией, во главе которой находится глава администрации. На территории Ярославля работают 56 советов территориального общественного самоуправления.

Дзержинский район расположен в северной части города на правом берегу реки Волги. Территория района 43 км². Население — 167 624 чел. (2016).

Заволжский район расположен в заречной части города на левом берегу Волги. Территория района 64,4 км² (самый большой по территории район Ярославля). Население — 119 921 чел. (2016).

⁴Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2016 г. – С.345

Кировский район, один из старейших районов города (основан в 1936 году), находится в центральной части Ярославля. Здесь находится большая часть культурных памятников Ярославля и органов власти города и области. Территория района 14,07 км². Население — 55 776 чел. (2016).

Красноперекопский район — находится в юго-западной части Ярославля по правому берегу Которосли, исторически промышленный район города. Территория района 36,4 км². Население — 69 286 чел. (2016).

Ленинский район расположен в центральной части города, к северу от Кировского. Территория района 10,15 км² (самый маленький по площади район города). Население — 61 517 чел. (2016).

Фрунзенский район лежит в южной части города по правому берегу Волги. Территория района 36,4 км². Население — 132 579 чел. (2016).

Демография. Число родившихся на 1000 человек населения в 2008 году составило 9,9 родившихся на 1000 человек населения (годом ранее — 9,4), число умерших — 15,1 (годом ранее также 15,1), таким образом, в 2008 году наблюдалась естественная убыль населения в 5,2 на 1000 человек населения (годом ранее — 5,7). При этом с 2007 года в городе наблюдается прирост населения за счёт миграции (до этого более 20 лет отмечалась убыль). По итогам переписи населения 2010 года Ярославль занял второе место в России по числу одиноких женщин: на сто одиноких девушек приходилось 55 одиноких мужчин.

Национальный состав. В Ярославле проживают представители около 120 национальностей, большинство населения русские.

Экономика. Основные показатели

На 1 октября 2010 года в городе было зарегистрировано 29,4 тыс. организаций (на 01.01.2009 — 27,0 тыс. ед.), из них 90,1 % — частной формы собственности.

Оборот крупных и средних организаций областного центра за 2009 год составил 211,3 млрд руб. Важнейшее место в структуре экономики Ярославля в этом периоде занимали обрабатывающие производства — 79,8 млрд руб., оптовая и розничная торговля — 62,4 млрд руб., производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 26,4 млрд руб., транспорт и связь — 21,8 млрд руб., строительство — 8,7 млрд руб.

Численность занятых в экономике Ярославля в 2009 году составляла в среднем 340,6 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на 01.01.2010 — 10,4 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы — 2,7 %. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2008 году составила 15,6 тыс. руб.

Удельный вес основных показателей развития экономики областного центра относительно всей области в 2008 году составил, %: среднегодовая численность работников организаций — 54,3; наличие основных фондов организаций (на конец года) — 55,1; объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: добыча полезных ископаемых — 19,4, обрабатывающие производства — 68,3, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 71,4; строительство — 75,2; ввод в действие общей площади жилых домов — 2,7; оборот розничной торговли — 11,0; инвестиции в основной капитал — 9,7.

Городской бюджет. Фактические доходы городского бюджета за 2013 год, по оперативным данным на 1 января 2014 года, составили 14,68 млрд руб. (план — 15,74 млрд руб.), расходы — 15,58 млрд руб. (план — 17,19 млрд руб.), дефицит — 0,9 млрд руб.

На 2014 год утверждены доходы в размере 15,87 млрд руб., расходы в размере 16,8 млрд руб., дефицит, как ожидается, составит 935 млн руб.

Промышленность. Ярославль — крупный промышленный центр. Машиностроительная отрасль здесь представлена такими предприятиями как моторный завод (бывший Ярославский автомобильный завод, в 2016 году будет отмечать вековой юбилей), электровозоремонтный завод, вагоноремонтный завод, электромашиностроительный завод, судостроительный завод и мн. др.

Существенное развитие получила нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. В Ярославле в 1932 году был запущен первый в мире завод



синтетического каучука (ныне перепрофилирован в НИИ). Сейчас в городе работают нефтеперерабатывающий завод компании ОАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» (сокр. ЯНОС), шинный завод, лакокрасочный завод «Русские краски», завод технического углерода, фармацевтическая фабрика.

Также действует целый ряд предприятий лёгкой (фабрика валяной обуви, текстильно-галантерейная, швейная фабрика) и пищевой промышленности (комбинат молочных продуктов, пивоваренный завод компании «Балтика» — бывшее ОАО «Ярпиво» и др.), табачная («Балканская звезда»), мебельная фабрики.

В Ярославле расположена штаб-квартира Территориальной генерирующей компании № 2 (ТГК-2) — одной из энергетических компаний, созданных в результате реформы РАО «ЕЭС России». ТГК-2 принадлежат Ярославские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. Под городом базируются Ярославское нефтеуправление ОАО «Балтнефтепровод», Вологодское нефтеуправление ОАО «Северные магистральные нефтепроводы», перекачивающая станция ОАО «Транснефтепродукт» (дочерние предприятия ОАО «АК „Транснефть“»).

В 2000-х годах начато строительство ряда современных предприятий с иностранными инвестициями. В частности, на свободных площадках рядом с городом построено крупное предприятие по сборке дорожной техники японской компании Komatsu (открыто в июне 2010 г.), 11 сентября 2012 года завершено строительство фармацевтической фабрики швейцарской компании Nusomed и др.

Торговля. В городе активно развивается торговая отрасль. На 1 января 2010 года на территории Ярославля действовало 2054 предприятия торговли (из которых 195 — сетевые розничные, 147 — объекты уличной торговли), в которых было занято 25,9 тыс. человек.

Работают такие крупные международные торговые сети как SPAR, METRO Cash & Carry, Auchan, Globus, «К-Раута»; действуют торговые предприятия крупнейших российских сетей, в числе которых «Перекрёсток», «Магнит», «Пятёрочка», «Дикси», «Спортмастер», «Техносила», «М.Видео», «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной», и мн. др. Строятся многочисленные торговые и торгово-развлекательные центры («Аура», «Альтаир», «Ярославский вернисаж», «Фараон», «Флагман», «Тандем», два ТЦ «РИО», три ТЦ «Космос» и др.), гипермаркеты. По состоянию на начало 2010 года работало 28 рынков (Дзержинский, Заволжский, Центральный, Угличский, Красноперекоский, «Североход» и др.).

Жилищно-коммунальное хозяйство. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного городского жителя на конец 2008 года составляла 21,1 м², что на 0,3 м² больше, чем в 2007 году. Общий размер жилищного фонда Ярославля на 2009 год составлял 12,7 млн м² общей полезной площади, из него обеспечено горячим водоснабжением 98,4 %, холодным водоснабжением — 99,8 %, канализацией — 99,5 %, центральным отоплением — 98,7 %; удельный вес ветхого и аварийного жилья — 1,4 %. По состоянию на конец 2009 года управление жилищным фондом осуществляла 31 управляющая компания разных форм собственности, 439 товариществ собственников жилья и 105 жилищно-строительных кооперативов.

Поставщиками коммунальных ресурсов в городе на конец 2009 года являлись:

горячей воды и тепловой энергии — всего 22 энергоснабжающие организации (в том числе более 70 % тепла поставляло ОАО «ТГК-2»);

водоснабжения и водоотведения — ОАО «Ярославльводоканал»;

электроэнергии — ОАО «Ярославская сбытовая компания»;

газа — ООО «Яррегионгаз».

В городе ведётся массовое жилищное строительство, так, в 2009 году предприятиями и организациями всех форм собственности было введено в эксплуатацию 203,7 тыс. м² жилья. Реализуются ежегодные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, по социальной поддержке жителей города при приобретении (строительстве) жилья и др.

В преддверии юбилея увеличились темпы благоустройства площадей, улиц и дворов Ярославля. Действует долгосрочная целевая программа «Озеленение и благоустройство территорий в городе Ярославле на 2010—2012 годы».

Транспорт. Ярославль находится на пересечении важных автомобильных, железнодорожных и водных путей. В частности, через Ярославль проходит федеральная трасса М8 «Холмогоры» Москва — Ярославль — Вологда — Архангельск, также её частью является дорога от Ярославля до Костромы; с Рыбинском Ярославль связывает автомобильная дорога Р151; с Иваново — Р79. Через реку Волгу перекинута один железнодорожный и два автомобильных моста («Октябрьский» и «Юбилейный»). Через Которосль проложены четыре автомобильных моста и один железнодорожный (последний построен в 1896 году по проекту Л. Д. Проскурякова).

Автомобильный транспорт. В Ярославле до последнего времени отсутствовал автомобильный обход города, поэтому внутригородские магистрали были перегружены транзитным транспортом. В августе 2010 года была открыта первая очередь обхода — развязка, соединяющая Юбилейный мост и юго-западную окружную дорогу.

Междугородние автобусные рейсы отправляются с Ярославского автовокзала. Автобусные маршруты связывают город со значительным количеством населённых пунктов как области (в том числе Переславлем-Залесским, Рыбинском, Угличем и др.), так и других субъектов федерации (Москвой, Санкт-Петербургом, Уфой, Костромой, Казанью, Череповцом и др.).

Железнодорожный транспорт. Два основных железнодорожных вокзала города — это Ярославль-Главный и Ярославль-Московский. Пригородные электропоезда ходят до Данилова, Ростова, Александрова, Нерехты и Костромы. Пригородные поезда на тепловозной тяге ходят до Рыбинска и Иваново. Через Ярославль также проходят многие поезда дальнего следования, отправляющиеся с Ярославского вокзала Москвы, помимо этого, город связан со столицей рейсами электропоезда-экспресса.

На Волжской набережной расположено управление Северной железной дороги. С 1946 года в заволжской части города работает детская железная дорога.

Воздушный транспорт. Аэропорты, обслуживающие город Ярославль: Туношна, Левцово, Карачиха (все они расположены за пределами городской черты). Имеющий статус международного аэропорт Туношна способен принимать суда различных типов, вплоть до Ан-124 «Руслан» и Ил-96-300. С 18 апреля 2011 года из Туношны осуществляются регулярные рейсы авиатакси Dexter в Москву и Санкт-Петербург, иные регулярные рейсы отсутствуют. Аэропорт Левцово рассчитан на приём таких воздушных судов как Ан-2, Ми-2, Ми-8, однако в настоящее время находится в нерабочем состоянии, его поле используется для проведения различных массовых мероприятий и в качестве автодрома. В аэропорте Карачиха базируется Ярославский аэроклуб — один из старейших в России, здесь начинала свой путь к небу первая женщина-космонавт В. В. Терешкова.

Водный транспорт. Ярославский речной вокзал (1985) — пример позднесоветского модернизма

В Ярославле имеется речной порт с годовым грузооборотом в 3,5 млн.т. Климатические условия позволяют вести судоходство 6 месяцев в году — с мая по октябрь. Работает речной вокзал, принимающий круизные суда, делающие остановку в городе, а также обеспечивающий выполнение регулярных рейсов «Метеорами» и речными трамваями в Брейтово, Толгу, Константиново, Вакарево, Новые Ченцы (на 2012 год). Скоростные речные маршруты были все закрыты в послесоветское время, за исключением маршрута Ярославль — Рыбинск — Брейтово, на котором работают два «метеора» Рыбинского пароходства (на 2013 г.).

Внутригородской общественный транспорт. Основным видом транспорта в городе является автобус с правом посадки и высадки пассажиров в любом не запрещённом правилами дорожного движения месте (маршрутное такси). Ежедневно на линию выходит более 600 коммерческих автобусов малой вместимости ПАЗ-3204, микроавтобусов «Форд

Транзит» и машины других моделей. Доля маршруток в общем объеме перевозок по состоянию на 2012 год оценивается, по разным данным, от 47 до 70 %.

Кроме того, в городе работает более сорока социальных автобусных маршрутов, на которые выходит 231 автобус, преимущественно ЛиАЗ-5256.

Трамвайная система города, одна из старейших в России (действует с 1900 года), на 2011 год состояла из четырех маршрутов. Начиная с 2004 года прослеживается тенденция к сокращению количества линий и депо. В 2006 году трамвайного сообщения лишился Красноперекопский район, а в 2009 — и исторический центр города. Если в начале 2000-х годов выпуск трамвая на линию составлял более 100 вагонов, то по состоянию на 2012 год на линию выходило лишь 43 трамвая.

Также городской электротранспорт представлен троллейбусной сетью (9 маршрутов), работающей с 1949 года. В 2000-х годах троллейбусная сеть также претерпела изменения — была демонтирована линия на НПЗ и по улице Собинова, зато вместо трамвая была построена линия по ул. Б. Октябрьской. Ежедневный выпуск троллейбусов на линию к 2012 году сократился до 88 машин.

Наука. Ярославль является научным центром, в первую очередь ориентированным на прикладные исследования: здесь работает целый ряд научно-исследовательских и проектных институтов. Серьезная научная деятельность ведётся и в образовательных институтах, в частности, свой вклад в развитие науки вносят Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова, Ярославский государственный технический университет, Ярославский государственный педагогический университет, Ярославская государственная медицинская академия.

Среди научно-исследовательских организаций города — Ярославский филиал Физико-технологического института РАН, Всесоюзный научно-исследовательский и конструкторско-технологический институт асбестовых технических изделий (ВНИИАТИ, работает с 1938 года), Научно-исследовательский институт мономеров для синтетического каучука (НИИМСК, преобразован в 1958 году из завода синтетического каучука), Научно-исследовательский институт технических тканей (НИИТТ), Научно-исследовательский и конструкторский институт по оборудованию для шинной промышленности (НИИШИНМАШ), Научно-производственный Центр по сверхглубокому бурению и комплексному изучению недр Земли (НПЦ «Недра»), Институт проблем хемогеномики и др. В числе проектных институтов Ярославля — «Гипродвигатель», «Ярославгражданпроект», «Резиноасбопроект» и др.

Социальная сфера. Образование. В Ярославле представлена вся цепочка получения образования: дошкольное, общее среднее (более ста школ, в том числе ряд специализированных), начальное (около 20 профессиональных лицеев и училищ) и среднее (около 20 колледжей и техникумов, в том числе и негосударственных) профессиональное, высшее (7 государственных и 2 негосударственных вуза, а также более полутора десятков филиалов и ряд представительств) образование, имеются магистратуры и аспирантуры.

В городе действуют следующие государственные высшие учебные заведения: Ярославский государственный университет имени П. Г. Демидова, Ярославский государственный педагогический университет имени К. Д. Ушинского, Ярославский государственный технический университет, Ярославская государственная медицинская академия, Ярославская государственная сельскохозяйственная академия, Ярославский государственный театральный институт, Ярославское высшее зенитное ракетное училище противовоздушной обороны. Среди негосударственных высших учебных заведений — Международная академия бизнеса и новых технологий, а также ряд филиалов московских вузов. Помимо вышеперечисленного, в городе работает Ярославская духовная семинария.

В городе на конец 2008 года имелось 187 дошкольных образовательных учреждений, 22,7 тыс. мест которых занимало 26 тыс. человек, охват детей составлял 78,7 %, что на 0,4 % больше, чем в 2007 году. На начало 2008—2009 учебного года в городе имелось 100 дневных общеобразовательных учреждений, в которых обучалось 48,1 тыс. человек, что на 0,2 тыс.

человек меньше, чем в 2007—2008 году. По состоянию на 2010 год в образовательной отрасли было занято около 16 тыс. человек.

Медицина. В городе действует развитая система муниципальных медицинских учреждений, включая станцию скорой медицинской помощи с филиалами, сеть городских больниц и поликлиник (в том числе детских). Работает ряд специализированных учреждений — несколько стоматологических поликлиник, физиотерапевтическая поликлиника, физкультурный диспансер, женские консультации, родильные дома, медицинские диспансеры, станция переливания крови, хоспис. Развивается и частная медицина.

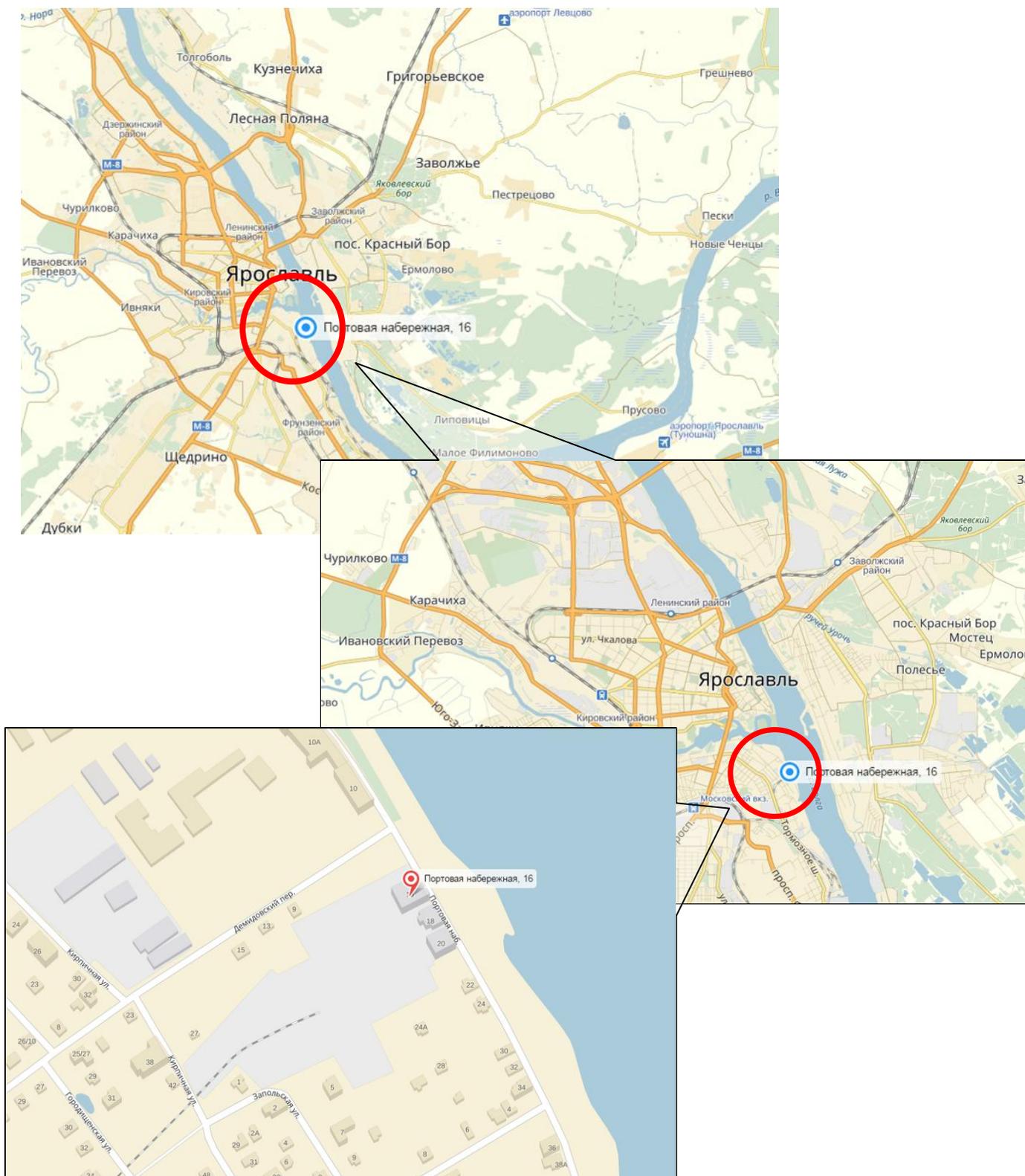


Рис. Местоположение объектов оценки

**Описание местоположения**

Адрес (местоположение) объекта:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, 20
Административный район	Фрунзенский район
Престижность и привлекательность района	Средняя
Плотность застройки	Средняя
Транспортная доступность	Объекты оценки расположены на территории "Ярославского мукомольного завода №1", которая располагается в границах квартала, ограниченного Портовой набережной, Заводским переулком, Городищенской улицей и Демидовским переулком. К объекту оценки имеются асфальтированные подъездные пути. Эксплуатационное состояние проезжей части дорожной сети – удовлетворительное. Условия парковки можно охарактеризовать как удовлетворительные – стихийная парковка. Объект оценки располагается на берегу р.Волги. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 900 м. (ост."Мельничная улица"). Доступность объектов общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная (рейсовые автобусы, маршрутные такси), автомобильным транспортом – хорошая.
Ближайшее окружение	Представлено индивидуальными жилыми домами, а также малоэтажными жилыми домами. Недалеко от территории объекта оценки располагается здание ФКУ СИЗО-1 УФСИН России по Ярославльской области.
Инфраструктура	Социальная и инженерная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

2.4. Описание объектов недвижимого имущества**2.4.1. Описание зданий**

1. Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. 3, 31, 32

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\07
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1971 г.
Объект	Гараж
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	316,6
Объем здания, куб.м.	1652,5
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется



Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Трещины
Крыша	Совмещенная, рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Стертость, выбоины
Проемы	Дверные – ворота.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

2. Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. III, III

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16	
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное	
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное	
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\23	
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют	
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.		
Характеристики объекта		
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 декабря 1980 г.	
Объект	Здание весовой будки	
Этажность	1	
Общая площадь, кв.м	74,0	
Объем здания, куб.м.	327,9	
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют	
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется	

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Трещины
Крыша	Совмещенная, рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Стертость, выбоины
Проемы	Дверные – простые; Оконные – двойные деревянные	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

**3. Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1**

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\13
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1949 г.
Объект	Зерновой склад №5
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	1006,6
Объем здания, куб.м.	6643,0
Балансовая (первоначальная) стоимость	200 192,83
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Деревянные	Рассохлись
Крыша	Совмещенная, рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Цементные	Стертость, выбоины

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

4. Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, ли.Ц

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\21
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 июня 1964 г.
Объект	Мазутные емкости
Этажность	2 этажа
Общая площадь, кв.м	24,7
Объем здания, куб.м.	200,6
Балансовая (первоначальная) стоимость	585 020,80
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

**5. Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С**

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\16
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 декабря 1977 г.
Объект	Нежилое здание (весовая будка)
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	6,9
Объем здания, куб.м.	33,0
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

6. Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\08
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1905 г.
Объект	Нежилое здание
Этажность	2 этажа
Общая площадь, кв.м	514,0
Объем здания, куб.м.	2347,6
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые, Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.



7. Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\08
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1905 г.
Объект	Нежилое здание
Этажность	2 этажа
Общая площадь, кв.м	514,0
Объем здания, куб.м.	2347,6
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

8. Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\15
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1960 г.
Объект	Нежилое здание
Этажность	2 этажа
Общая площадь, кв.м	1932,0
Объем здания, куб.м.	6859,96
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется



Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствие с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком

9. Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\10
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1937 г.
Объект	Нежилое здание
Этажность	7 этажей
Общая площадь, кв.м	2260,2
Объем здания, куб.м.	10394,5
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствие с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком

**10. Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, общая площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8**

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\10
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1937 г.
Объект	Нежилое здание
Этажность	7 этажей
Общая площадь, кв.м	2260,2
Объем здания, куб.м.	10394,5
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние не удовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствие с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком

11. Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\04
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1964 г.
Объект	Здание пожарного депо
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	91,0
Объем здания, куб.м.	446,7
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется



Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Трещины в кладке, состояние неудовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша	Железная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Цементные	Стертость, выбоины
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

12. Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\14
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1957 г.
Объект	Склад красок
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	15,0
Объем здания, куб.м.	56,7
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Деревянные	Состояние неудовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Дощатые	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

**13. Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т**

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\17
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	01 января 1945 г.
Объект	Здание склада тары и материалов
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	34,6
Объем здания, куб.м.	209,63
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Состояние неудовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

14. Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.20
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76-76-01/087/2009-319
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Объект	Склад инвентаря
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	274,5
Объем здания, куб.м.	1202,04
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется



Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Состояние неудовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые; Оконные – глухие.	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.

15. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф

Месторасположение:	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16
Внешнее состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние конструкций оцениваемого объекта	Неудовлетворительное
Кадастровый номер	76:23:061322:0012:012999\19
Существующие ограничения (обременения) права:	по данным Заказчика отсутствуют
Объект оценивается в соответствии с текущим состоянием.	
Характеристики объекта	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Объект	Здание склада тары и материалов
Этажность	1 этаж
Общая площадь, кв.м	74,2
Объем здания, куб.м.	620,12
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Текущее использование:	Объект на дату оценки не эксплуатируется

Таблица. Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Описание элементов	Признаки износа
Фундаменты	Бутобетонный	Вскрытие фундаментов не производилось, по внешним признакам состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Состояние неудовлетворительное
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Состояние неудовлетворительное
Крыша (кровля)	Рулонная	Состояние неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Состояние неудовлетворительное
Проемы	Дверные – простые;	Состояние неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка простая	
Инженерные коммуникации	В соответствии с назначением	Состояние рабочее

* Примечание: описание элементов и признаков износа представлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра и иной дополнительной информации, предоставленной Заказчиком.



2.4.2. Описание земельного участка

Оцениваемый земельный участок имеет общую площадь 22655 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061322:12, находится по адресу: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16.

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м.
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на объект оценки	Собственник: Открытое акционерное общество "Ярославльский мукомольный завод №1 имени Я.Л.Грача"
Существующие ограничения (обременения) права	На дату оценки отсутствуют
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, кв.м.	22655
Рельеф	Ровный
Форма участка	Многоугольная
Коммуникации	На дату оценки: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ
Наличие улучшений	На дату осмотра отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, 20
Район города	Фрунзенский район г.Ярославля
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Представлено индивидуальными жилыми домами, а также малоэтажными жилыми домами. Недалеко от территории объекта оценки располагается здание ФКУ СИЗО-1 УФСИН России по Ярославльской области.
Характеристика доступности	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Благоустройство территории	-
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	76:23:061322:12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации промышленных строений
Кадастровая стоимость, руб.	43 005 533,40
Балансовая стоимость земельного участка	Данные не предоставлены
Информация об износе объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АА №978790 от 08 сентября 2009 г.; Кадастровый паспорт земельного участка №7623/202/09-2571 от 30 марта 2009 г.; Кадастровая справка о кадастровой стоимости земельного участка от 24.04.2013 г.; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-19703626 от 07.06.2016 г.;	

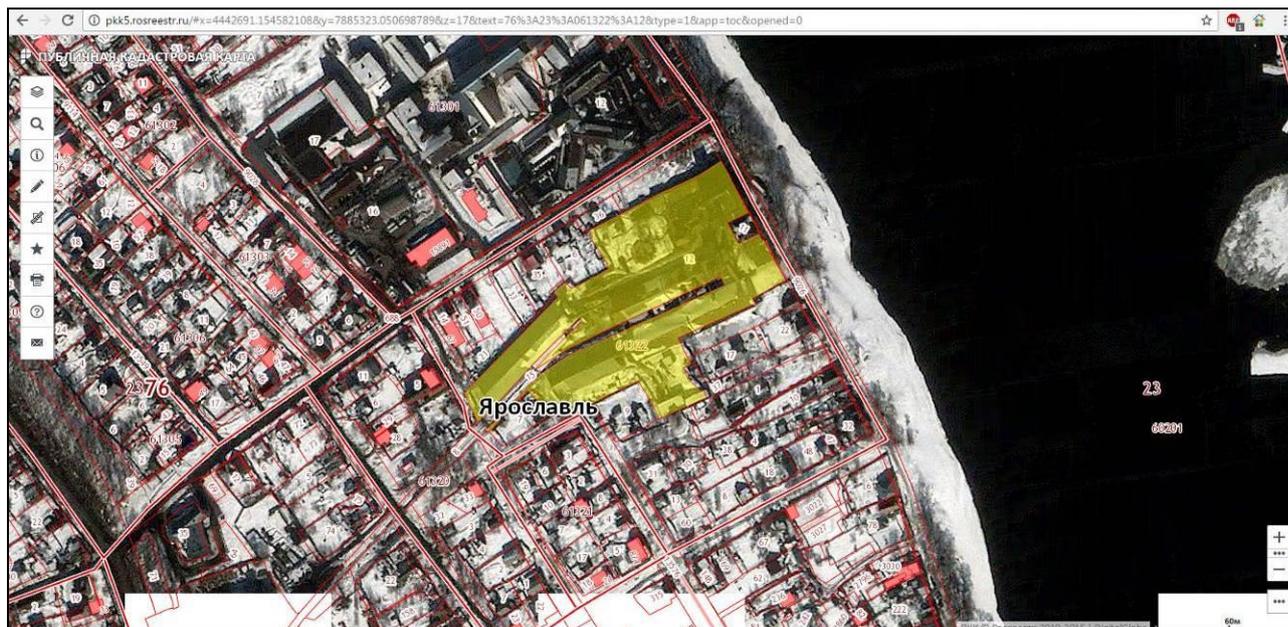


Рис. Публичная кадастровая карта

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>.

2.5. Оцениваемые права на объекты недвижимого имущества

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества.

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

3. Описание процесса оценки недвижимого имущества

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом

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.

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод базируется на **принципе замещения**,

согласно которому, при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

В данном случае, для определения рыночной стоимости объектов оценки (зданий) сравнительный подход не применялся, так как объектами оценки в соответствии с Заданием на оценку производственно-складские здания, расположенные на территории мукомольного завода, различных годов постройки и находящиеся в различном физическом состоянии. На рынке отсутствует достаточное количество предложений, необходимое для возможности применения сравнительного подхода. Использование имеющихся предложений (объектов-аналогов, схожих по характеристикам с объектами оценки) потребует введения значительных корректировок, что не позволяет объективно определить рыночную стоимость. Т.о. определение рыночной стоимости жилого дома методами сравнительного подхода не представляется возможным.

3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом

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

Подход к оценке по доходу основывается на **принципе ожидания**, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (доходы от регулярной арендной платы) и дохода от будущей перепродажи объекта недвижимости в конце срока владения.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику **капитализации** и технику **дисконтирования**.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка аренды, его динамики и тенденций применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчет издержек от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном сегменте рынка. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации данного объекта недвижимости. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается чистый операционный доход.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

В данном Отчете доходный подход при определении рыночной стоимости не применялся ввиду того, что Оценщик не располагает данными о доходности (величине ожидаемых им предпринимательских доходов). Кроме того, значение стоимости, полученное в сравнительном подходе настоящего Отчета, дает надежные и достоверные результаты, и существует достаточное количество критериев для отказа от выполнения доходного подхода.

3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом

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

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строений, идентичных оцениваемым или аналогичным им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа строений.
4. Уменьшение восстановительной стоимости (или стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строений стоимости земли.

Под восстановительной стоимостью здания понимают величину затрат на строительство аналогичного здания с применением аналогичных материалов, в соответствии с современными требованиями к строительной продукции.

Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

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

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по

крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних, по отношению к объекту оценки, условий. Под внешними условиями подразумевается местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д. Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

В рамках затратного подхода применялся метод сравнительной единицы, так как подобранный аналог для используемого метода наиболее близок по своим характеристикам к объекту оценки, а используемая для подбора аналога информационная база (Справочник УПВС, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве»), наиболее точно отображает затраты на воспроизводство при строительстве объекта оценки на дату оценки.

Более подробно процесс оценки затратным, доходным и сравнительным подходами описан непосредственно в расчетах (см. ниже).

4. Описание процесса оценки земельных участков

В соответствии с обязательными стандартами оценки применяют три основных подхода: затратный, доходный или сравнительный. При невозможности применять тот или иной подход обосновывают причину этого. При определении стоимости земельных участков используют следующие принципы: *принцип полезности* – рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течении определенного времени; *принцип спроса и предложения* – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения и характера конкуренции продавцов и покупателей; *принцип замещения* – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности; *принцип ожидания* - рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него; *принцип изменения* - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени; *принцип распределения прав* – рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном распределении имущественных прав на него; *принцип внешнего влияния* - рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов; *принцип наиболее эффективного использования* - рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из наиболее эффективного использования, являющегося весьма вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. В рамках каждого из подходов применяют различные методы.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках каждого из подходов к оценке существуют методы оценки, являющиеся способами расчета стоимости (метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке).

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства и как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения и обеспечивает экологическую безопасность. Поэтому государство регулирует пользование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Оценка земли подразделяется на массовую **кадастровую оценку** земельных участков (единовременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определенную дату - Постановление Правительства РФ №945 от 25.08.1999 г.) и **рыночную оценку единичного земельного участка**.

Целью настоящего исследования является **единичная оценка**, т.е. определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения (продаж),
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов.

Метод сравнения

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - **застроенных** земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - **незастроенных** земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В данном Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок. Оценщиком непосредственно было произведено исследование, в частности использовалась информация риэлторских фирм Тверской области и данные печатных изданий, датированных периодом до даты оценки в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

Оценщик счел возможным применить для расчета рыночной стоимости метод сравнения в рамках сравнительного подхода, т.к. на рынке земельных участков, удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а также в виду того, что объекты-аналоги относятся к одному с

оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные кооперативы, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

Земельный участок оценивается как условно свободный, поэтому данный метод отдельно не применялся, но его элементы применены в рамках метода корректировок. Кроме того, получить точные характеристики состояния застройки на дату оценки не представляется возможным, поэтому применить отдельно данный метод представляется некорректным.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Объект оценки является условно свободным от застройки, поэтому данный метод не применялся.

Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с тем, что рынок аренды земельных участков, аналогичных оцениваемому, не развит, достоверными и проверяемыми данными о сдаче в аренду (о предложениях к сдаче в аренду) аналогичных объектов Оценщик не располагает, данный метод при определении рыночной стоимости земельного участка не применялся. Размер арендных ставок на подобные объекты, сложившихся на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки, найти не удалось. Использование Аналогов значительно различающихся по характеристикам и назначению от объекта оценки может привести к искажению результата при получении рыночной стоимости. Кроме того, Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые данный

объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1). Учитывая сказанное выше, для земельного участка данный метод не применялся.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника остатка может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить достоверную стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений (а также возможной погрешностью в расчетах в связи с недостаточно точным прогнозом изменения арендных ставок и заполняемости помещений улучшений), а также учитывая тот факт, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости участка в рамках настоящего Отчета. Кроме того, на дату оценки, земельный участок является условно свободным от застройки.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трех подходах оценки: затратном, сравнительном и доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить достоверную сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить достоверную величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить достоверную величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого объекта, а также учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости участка в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для расчета рыночной стоимости земельных участков. Земельные участки являются особенными объектами с точки зрения применения подходов к оценке. Затратный подход к оценке стоимости свободных земельных участков не применим по своему определению. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Методы затратного подхода:

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру,
- оценка по условиям типовых инвестиционных проектов.

Выбор подходов оценки

Согласно п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов.

В рамках сравнительного подхода ФСО №7 допускает использование сочетания качественных и количественных методов оценки, а также применение других методов в рамках каждого из выбранных подходов, не описанных в стандарте (п. 25). К последним, в частности, могут быть отнесены методы оценки земельных участков, содержащиеся в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Основные выводы по применению подходов к оценке объекта:

В связи с тем, что земельный участок является невозобновимым объектом, применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

По результатам анализа рынка установлено, что в продаже имелись земельные участки, аналогичные по назначению использованию и характеристикам. Следовательно, применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода (метода капитализации земельной ренты) основано на земельной ренте, получаемой в процессе эксплуатации земельного участка. Рынок аренды земельных участков носит неразвитый характер. Присутствуют единичные предложения аренды земельных участков. При этом такие земельные участки имеют улучшения. Таким образом, в предлагаемых вариантах аренды земельных участков величина указанной арендной платы не может быть приравнена к земельной ренте, поскольку содержит в себе часть дохода, приходящегося на указанные улучшения участков.

Для применения метода предполагаемого использования необходимо иметь технико-экономические, объемно-планировочные и проектные показатели возможных к постройке на конкретном земельном участке зданий, для чего необходимо провести проектные и изыскательские работы. Поскольку у оценщика отсутствует такая возможность, а необоснованные предположения могут привести к искажению итоговой рыночной стоимости, указанный метод не применим.

Таким образом, проанализировав имеющуюся на дату оценки информацию о рынке земли в Тверской области, особенности объекта оценки, цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, оценщик пришел к выводу о возможности использования для данной оценки только сравнительного подхода.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчёта рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наиболее эффективный.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

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

- юридическая правомочность - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельного участка, как свободного;
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Определение НЭИ земельных участков

По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

Определение НЭИ земельных участков, как застроенных

Анализ земельных участков как застроенных:

Учитывая, что оцениваемые участки находятся в черте населенного пункта, возможные варианты для строительства следующие: на территории земельных участков, возможно размещение жилых объектов, так же возможно строительство торговых и административно-офисных объектов с одной стороны, либо производственно-складских с другой.

Юридическая допустимость:

Исходя из представленных Заказчиком документов (см. раздел 1.9.«Объем и этапы исследования (описание процесса оценки объектов оценки)»), были выявлены следующие обстоятельства: оцениваемые земельные участки находятся в государственной собственности. Категория оцениваемого земельного участка: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации промышленных строений.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков, расположенных в жилой зоне, делается возможным строительство объектов торгово-офисного назначения либо жилого здания. Разрешенное использование оцениваемых земельных участков на дату оценки, согласно представленным документам не позволяет эксплуатировать участки в иных целях, кроме как, размещение производственных объектов. Ввиду этого разрешенным использованием может быть только продолжение текущего использования.

Физическая осуществимость:

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Учитывая следующие характеристики оцениваемых земельных участков:

- общая площадь до 22 655 кв.м. рельеф – спокойный;
- на земельных участках размещены строения: имущественный комплекс зданий Ярославского мукомольного завода №1 имени Я.Л.Грача.
- местоположение: географически расположен в г.Ярославле; транспортная доступность - удовлетворительная;
- доступность элементов инженерных сетей: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение.

Ввиду того, что на рассматриваемых земельных участках возведены функционирующие строения производственно-складского назначения, находящиеся в техническом состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации по назначению, снос данных строений невозможен и не целесообразен, так как будет нарушено нормальное функционирование данных объектов и комплекса в целом. Строительство новых зданий невозможно ввиду того, что незастроенные площади земельных участков не позволяют строительство иных строений из-за отсутствия запасных подъездных путей, нормативных данных по инсоляции, противопожарных и иных норм.

Финансовая обеспеченность:

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

При определении финансово-оправданных вариантов будущей застройки следует учитывать следующие обстоятельства:

- Благодаря своему местоположению, рассматриваемые земельные участки обладает средним коммерческим потенциалом;

- Ближайшее окружение представлено индивидуальными жилыми домами, а также малоэтажными жилыми домами, объектами местной инфраструктуры, представленные зданиями торгово-офисного, административного и иного значения. Все эти факторы благоприятно влияют на повышенный спрос на коммерческие объекты в рассматриваемом районе. Также возможно продолжение текущего использования – для эксплуатации промышленных строений.

На основании анализа местоположения было сделано предположение, что рассмотрение на земельных участках объектов торговли (торгово-развлекательной или спортивной функции) неоправданно с точки зрения места расположения.

Расположение объектов исследования на улице с низкой пешеходной и транспортной проходимостью (ввиду того, что улица является не магистральной) и отсутствие достаточного места для организации парковки около объектов позволяет считать нецелесообразным рассмотрение организации на участке объектов торгового комплекса (универсального магазина), рассчитанного на розничную продажу товаров широкого потребления и продовольственных товаров, небольшого магазина, а также предприятия сферы услуг или развлечений.

Таким образом, местоположение объектов исследования, историческое развитие территории данного района и его ближайшего окружения позволяют сделать вывод о том, что финансово оправданной функцией использования будущих улучшений оцениваемых земельных участков являются использование оцениваемых участков в производственных целях.

Наиболее эффективное использование объектов оценки – сохранение его текущего использования - эксплуатация промышленных строений. Использование объектов в качестве другого назначения потребует значительных финансовых затрат, что не целесообразно.

Максимальная эффективность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Исходя из местоположения объектов, характера соседствующих землепользований и перспектив развития бизнеса в данном регионе, можно предположить, что наиболее вероятным и наиболее эффективным использованием земельных участков является **использование его для эксплуатации промышленных строений, то есть продолжение текущего использования на дату оценки.**

Определение НЭИ земельных участков, как свободных

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают приносить доход собственнику, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость

земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Для оцениваемых объектов анализ земельных участков как свободных не производился, так как техническое состояние зданий, находящихся на участках, позволяет их дальнейшую эксплуатацию по назначению и их снос нецелесообразен.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Определение рыночной стоимости нежилого здания (весовой будки), общей площадью 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С.

Стоимость нового строительства – определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта в его новом состоянии с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ.

Для определения стоимости нового строительства используются следующие способы расчета⁵:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок, в рамках которого существует ряд разновидностей (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсный, ресурсно-индексный и т.д.).

В качестве базового источника использованы сборники УПВС, содержащие укрупненные показатели стоимости нового строительства в уровне цен Московской области на 1969 г., и учитывающие стоимость нового строительства (без учета НДС), в том числе:

- прямые затраты и накладные расходы;
- сметную прибыль;
- лимитированные затраты: затраты на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, дорожный и земельный налоги, прочие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Определение восстановительной стоимости

Для определения восстановительной стоимости объекта оценки в данном случае целесообразно воспользоваться сборником укрупненных показателей. Для определения стоимости объекта использован сборник УПВС №21 и Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» 2016 г. №96. Определение стоимости приведено в таблице ниже.

Таблица. Определение восстановительной нежилого здания (весовой будки), лит.С.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Параметр	Пояснения*
1	Стоимость на уровне цен Московской обл.	руб./куб.м.	2410,0	УПВС № 21, Таблица 183, гр.1 (Непозиции 64)
2	Коэффициент перехода к ценам 1984 г	коэф.	1,15	Приложение №1К постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94 (Группа ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО - 1,196)
3	Территориальный к-т перехода к ценам 1984г. Тверской области	коэф.	1,02	Приложение №2 К постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94
4	Коэффициент перехода к ценам июля 2016 г.	коэф.	116,138	табл.2.2 Ко-Инвест №96, 2016, КС-1
5	Прибыль предпринимателя	коэф.	1,08	Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., 2014г.), см. ниже.

⁵ "Экономика недвижимости", Е.И.Тарасевич, СПб.:Изд."МКС", 2007 г. (стр.314)



6	Инфляционный коэффициент от цен июля 2016г. по октябрь 2016г.	коэф.	1,009	табл.2.6 Ко-Инвест №96, 2016
7	Строительный объем	куб.м.	1	Согласно Технического паспорта (см.Приложения)
8	Стоимость объекта на дату оценки	руб.	357 770,33	стр.1*стр.2*стр.3*стр.4*стр.5*стр.6*стр.7*стр.8

* Данные о площади объекта оценки по наружному обмеру, по строительному объему, по исчислению площадей и объемов объекта и его частей (подвалов, пристроек и т.д.), по описанию конструктивных элементов, по определению износа, по экспликации земельного участка были приняты на основании визуального осмотра оцениваемого объекта, а также информации, предоставленной Заказчиком (технический паспорт и др.).

Прибыль предпринимателя включает в себя прибыль подрядчика, девелопера и застройщика. В рамках затратного подхода, ввиду относительной низкой коммерческой привлекательности объекта, учитывая его транспортную доступность, местоположение и назначение, предполагается, что подрядчик берет на себя функции девелопера-застройщика. Прибыль предпринимателя принималась на основании данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., 2014г.). Интервал значений коллективной экспертной оценки величины прибыли предпринимателя для объектов аналогичных оцениваемому при неактивном рынке составляет 8-23%. В данном случае принимается минимальное значение значение прибыли предпринимателя в размере 8%.

Из таблицы видно, что восстановительная стоимость оцениваемого объекта составляет: 357 770,33 рублей.

Определение величины накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Накопленный износ складывается из физического износа, функционального износа и внешнего (экономического) износа.

Определение физического износа

Физический износ определяем на основе ВСН 53-86 (р), технического паспорта БТИ, визуального осмотра, а также дополнительной информации, предоставленной Заказчиком. Таким образом, физический износ составляет $I_{\text{физ}} = 56\%$.

Определение внешнего (экономического) износа

Экономическое устаревание (внешний износ) является неустраняемым, поскольку представляет собой потерю стоимости актива и снижение функциональной пригодности здания, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора, который может быть вызван рядом причин, таких как:

- понизившийся спрос на продукцию;
- возросшая конкуренция на рынке недвижимости, особенно если предложение существенно превышает спрос;
- экономические изменения, например, кризис, изменение рыночных условий;
- общий упадок района;
- месторасположение объекта в районе;
- состояние рынка;
- перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилого района;
- малопривлекательные природные или искусственные объекты, находящиеся в непосредственной близости от объекта оценки, такие как, болота, загрязненные водоемы и "разрушенные" ландшафты, плохо ухоженные дома и не убранный мусор на соседних участках;

- пожарные станции, школы, рестораны, больницы, казино, магазины или бензоколонки удобно иметь по соседству, но они могут снижать стоимость недвижимости, если расположены слишком близко;
- качество земли, на которой расположена жилая недвижимость;
- расположенные рядом промышленные предприятия, шоссе и аэропорты могут представлять источник шума и неудобств, особенно, если они внешне малопривлекательны, загрязняют атмосферу или являются источниками неприятных запахов;
- изменение финансовых и законодательных условий;
- месторасположение объекта по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- остановка ряда цехов предприятия в условиях кризиса или иных причин (консервацию части цехов);
- внутриотраслевые изменения, в том числе, вследствие сокращения спроса на определенный вид продукции;
- ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций;
- снижение покупательной способности, резкое сокращение производства, объемов выпускаемой продукции (услуг, товарооборота);
- сейсмическая и экономическая обстановка⁶.

Внешний (экономический) износ может быть рассчитан следующими методами:

- капитализацией рентных потерь,
- сравнительных (парных) продаж,
- срока экономической жизни.

Метод сравнительных (парных) продаж, то есть сравнение стоимостей данного и сравниваемого объекта, не испытывающего того или иного неблагоприятного фактора внешнего воздействия.

Последовательность расчета методом парных продаж.

1. Определяется пара сопоставимых продаж.
2. Корректируются различия в объектах, исключаяющие внешние факторы.
3. Разница остаточных стоимостей объектов (полная восстановительная стоимость за вычетом физического функционального износов) является внешним износом.

Метод капитализации рентных потерь с использованием рентного мультипликатора. Внешний износ можно измерять потерями от недосбора арендной платы, при этом осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, где один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой - нет. В этом случае экономический износ можно определить по формуле:

$$Кэ.и. = ПОТар.пл. \times GRM,$$

где Кэ.и. - экономический износ;

ПОТар.пл. - потери в арендной плате;

GRM - валовый рентный мультипликатор,

При этом необходимо учитывать, что часть внешнего износа относится к земле.

При расчете экономического устаревания капитализированной величины потерь арендной платы при помощи валового рентного мультипликатора нельзя вычитать капитализированные потери обусловленные землей и отраженные в стоимости участка из стоимости восстановления улучшений.

Применение метода капитализации потери доходов (арендных платежей) производится в следующей последовательности, но в этом случае требуется наличие данных по ренте (годовой арендной платы) на сопоставимых объектах.

1. Определяется величина рентных потерь как разница в арендной плате при стабильных и измененных внешних условиях.

⁶ С.В. Гриненко "Экономика недвижимости". Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

2. Из полученной разницы выделяется доля рентных потерь, приходящаяся на здание, поскольку часть арендной платы приходится на земельный участок.

3. Выделенная доля рентных потерь капитализируется (делится на коэффициент капитализации), исходя из сложившейся нормы капитализации для подобных зданий или рассчитанного для конкретного случая.

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения внешнего износа:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки. В этом случае величина внешнего износа определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{внеш.}} = 1 - K^n,$$

где, $K_{\text{внеш.}}$ - величина внешнего износа, %;

K - операционная загрузка актива;

n - коэффициент торможения или фактор масштаба.

Есть модификация данной формулы, которая характеризуется тем, что в силу эффекта операционного рычага снижение прибыли, связанное с недозагрузкой мощностей, будет в процентном отношении несколько выше, чем показатель недозагрузки:

$$K_{\text{внеш.}} = 1 - K * \mathcal{E}_{\text{оп.}}$$

где, $K_{\text{внеш.}}$ - величина внешнего износа, %;

K - операционная загрузка актива;

$\mathcal{E}_{\text{оп}}$ - эффект операционного рычага.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки. Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения. Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может "самоустраниться" из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Макро-факторы это также общее состояние экономики, причинами которого является снижение спроса на рынке недвижимости, выпускаемую продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данном секторе экономики. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в районе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность и т.п. в отдельных районах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном районе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Внешний износ выражается также в снижении функциональной пригодности недвижимости, вызванном внешними по отношению к ней негативными факторами: общим упадком района, неудачным местоположением объекта и т.д. Данный факт выражается в снижении стоимости объектов недвижимости в анализируемом районе по сравнению с более

развитыми районами (как правило, максимальная стоимость недвижимости фиксируется в областных центрах, где рынок недвижимости наиболее активный). Следовательно, заведомо потенциальный инвестор будет нести убытки, поскольку стоимость нового строительства превышает рыночную стоимость недвижимости в данном районе.

В данном случае внешний износ равен нулю.

Определение функционального износа

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям.

Функциональный износ в оценочной практике означает потерю стоимости объекта оценки, связанную с частичной невозможностью выполнять функции, для которых он предназначался, в результате технических нововведений или изменения рыночных стандартов. Наличие устаревших объемно-планировочных или конструктивных решений оцениваемого объекта недвижимости приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта недвижимости.

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень Параметров Эксплуатационных Качеств зданий.

Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств, служат эксплуатационно-технические характеристики, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции), узлы, детали и места сопряжений, а также и все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций и т.д.

В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать Физическую и Функциональную (Моральную) Долговечность, которые предопределяются Параметрами

Эксплуатационных Качеств (эксплуатационно-техническими характеристиками). Ниже в таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования и т.п.

Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (физический износ)	
ПЭК	ЭТХ
<i>прочность</i>	несущая способность
<i>деформативность</i>	прогиб
<i>герметичность</i>	коэффициент проницаемости (по жидкости и газам);
<i>теплозащита</i>	коэффициент теплопроводности, температура
<i>акустические свойства</i>	коэффициент звукопроводности

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ (МОРАЛЬНАЯ) ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (функциональное (моральное) устаревание)	
КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
<i>комфортность</i>	Тёпло-влажностный режим
<i>соответствие технологического процесса в здании современным требованиям</i>	эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
<i>архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)</i>	экспертная оценка (балльная или иная)
<i>планировка помещений, зданий</i>	например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
<i>габариты; и т.п.</i>	например, высота помещения

В современных условиях площади производственных помещений сокращаются, планировка зданий усовершенствована: так например душевые, санузлы, раздевалки в новых зданиях более функциональные, также как правило организовывается обеденная зона (буфет, столовая). Также при строительстве производственных зданий используются современные строительные материалы и конструкции, соблюдаются архитектурные критерии. Отделка помещений производится также современными (в основном ПВХ) пожаростойкими материалами. Помимо всего прочего, практически все современные производственные здания снабжены хорошими системами кондиционирования воздуха.

Вывод: объект оценки не соответствует современным нормам объемно-планировочным и конструктивным решениям), имеются признаки функционального устаревания.

Размер функционального устаревания рассчитан по формуле, приведенной в статье Башкова Владимира Семеновича, опубликованной в Журнале "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, №1 2006 год, "Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений".

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания)⁷.

⁷ <http://nordoc.ru/doc/46-46731>

Функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n],$$

где:

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Таким образом, применяя данную методологию, величина функционального износа составит:

$$\Phi_y = 357\,770,33 \times (1 - 1/(1+0,02)^{45}) = 0,54 \text{ или } 54\%$$

Определение накопленного (совокупного) износа

Расчет накопленного износа производится по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{фун.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}}),$$
$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - 0,56) \times (1 - 0,54) \times (1 - 0,00) = 0,7679 \text{ или } 79,76\%.$$

Определение восстановительной стоимости с учетом износа

Восстановительная стоимость объекта с учетом износа составляет:

$$357\,770,33 \text{ руб.} - (357\,770,33 \text{ руб.} \times 0,7679) = 72\,412,71 \text{ рубля.}$$

Таким образом, **рыночная стоимость нежилого здания (весовой будки), общей площадью 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С., с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС округленно составляет:**

72 412,71 рублей

Аналогично рассчитываются рыночная стоимость остальных объектов оцениваемого недвижимого имущества в рамках затратного подхода (см. таблицу ниже).



		Сборник УПВС	Ст-ть на уровне цен Московской обл.	Поправочный коэфф-т, согласно Тех. паспорта	Коэфф-т перехода к ценам 1984 г.	Территориальный коэфф-т	Коэфф. перехода к ценам на июль 2016	Прибыль предприятия	Инфляционный коэфф-т	Наименование показателя	Величина показ-я	Восстановит. ст-ть объекта на дату оценки	Физический износ	Функциональный износ	Величина совокупного износа	Восстановительная ст-ть ОО с учетом износа	Рыночная ст-ть объекта оценки по затратному подходу
1.1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв. № 12999, лит. З	№1, табл.107, гр.1	20,00	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	695,3	2 064 379,33	50%	59%	79,50%	423 197,76	423 197,76
1.2	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв. № 12999, лит. З1	№1, табл.107, гр.1	20,00	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	471,1	1 398 718,69	19%	34%	46,54%	747 755,01	747 755,01
1.3	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв. № 12999, лит. З2 (склад)	№1, табл.22, гр.1а	21,30	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	486,2	1 537 382,15	49%	59%	79,09%	321 466,61	321 466,61
2.1	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв. № 12999, лит. Ш	№21, табл.183, гр.1(№позиции 64)	2410,00	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	шт	1	357 770,33	42%	51%	71,58%	101 678,33	101 678,33
2.2	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв. № 12999, лит. Ш1	№13, табл.80, гр.	6800,00	1	1,15	1,02	128,253	1,08	1,009	объем	1	1 114 780,54	10%	33%	39,70%	672 212,67	672 212,67
3.1	Зерновой склад № 5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1006,6 кв.м., инв. № 12999, лит. О	№2, табл.276, гр.1в	14,70	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	5435	1 860 531,73	62%	73%	89,74%	1 216 890,56	1 216 890,56
3.2	Зерновой склад № 5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1006,6 кв.м., инв. № 12999, лит. О1	№2, табл.276, гр.1а	16,70	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	1208	2 994 819,71	62%	73%	89,74%	307 268,50	307 268,50
4.	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м. инв. № 12999, лит. Ц	№4, табл.144, гр.1	4,00	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	200,6	119 118,22	48%	64%	81,28%	22 298,93	22 298,93
5.	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв. № 12999, лит. С	№21, табл.183, гр.1(№позиции 64)	2410,00	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	шт	1	357 770,33	56%	54%	79,76%	72 412,71	72 412,71
6.	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв. № 12999, лит. И,И1, И2,И3 (механическая мастерская+склад)	№21, табл.183, гр.1(№позиции 64)	13,30	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	2347,628	4 635 197,02	72%	89%	96,92%	142 764,07	142 764,07
7.	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв. № 12999, лит. Н (зерновой склад)	№10, табл.62, гр.1в	19,10	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	11154,5	31 627 928,75	71%	79%	93,91%	1 926 140,86	1 926 140,86
8.	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв. № 12999, лит.Р, Р1	№10, табл.62, гр.1в	19,10	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	6859,96	19 451 013,14	45%	67%	81,85%	3 530 358,88	3 530 358,88
9.	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв. № 12999, лит. Л,Л1,Л2,Л3,Л4	№10, табл.62, гр.1в	19,10	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	10394,5	29 472 993,44	60%	79%	91,60%	2 475 731,45	2 475 731,45
11.	Нежилое здание, 8-этажное, общая площадь 3367,5 кв.м., инв. № 12999, лит. А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,А7,А8	№10, табл.62, гр.1в	19,10	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	4961,1	14 066 907,28	60%	67%	86,80%	1 856 831,76	1 856 831,76
12.	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв. № 12999, лит. Д	№1, табл.45, гр.1а	28,90	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	446,68	1 916 379,99	52%	64%	82,72%	331 150,46	331 150,46
13	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв. № 12999, лит. П	№18, табл.26	15,40	1	1,15	1,02	117,818	1,08	1,009	объем	56,7	131 500,79	65%	69%	89,15%	14 267,84	14 267,84
14	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 31,6 кв.м., инв. № 12999, лит. Т	№4, табл.85а	21,30	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	209,63	662 857,71	45%	75%	86,25%	91 142,94	91 142,94
15	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв. № 12999, лит. У	№4, табл.85а	17,60	1	1,15	1,02	116,138	1,08	1,009	объем	1202	3 140 540,60	30%	31%	51,70%	1 516 881,11	1 516 881,11
16	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв. № 12999, лит. Ф	№1, табл.17, гр.1д	19,20	1	1,15	1,02	109,198	1,08	1,009	объем	620	1 661 577,25	52%	30%	66,40%	558 289,96	558 289,96

6.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Оцениваемый земельный участок, как было пояснено выше, оценивается как свободный, предназначен для эксплуатации промышленных строений. Сведения о земельном участке предоставлены Заказчиком. Ввиду того, что земельный участок, согласно представленным документам, находится в собственности, оцениваемое право выбрано - право собственности. Вид права соответствует нормам законодательства. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для эксплуатации промышленных строений. В соответствии с методическими рекомендациями по определению стоимости собственности земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, рыночная стоимость права собственности определяется, исходя из наиболее эффективного использования земельного участка. По отношению к оцениваемому объекту наиболее эффективным является использование земельного участка для эксплуатации промышленных строений. Это было показано в разделе анализа НЭИ земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельного участка, представлено ниже и базируется на методе сравнения продаж. Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости объектов с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (газета "Ярмарка" 2016 г., информационная сеть Интернет: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и пр.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и др. характеристикам;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных и иных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл. ниже);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по

скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- назначение (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок);
- физические характеристики (техническое состояние, рельеф, площадь и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики от оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объектов. Это подтверждается и определенным разбросом значений

стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также согласно проведенному анализу рынка, Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи земельных участков): корректировка на передаваемые имущественные права (на вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи, корректировка на уторговывание, корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на площадь участка, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на вид использования, корректировка на транспортную доступность, корректировка на локальное расположение, корректировка на наличие улучшений, корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка).

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке.

1. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;

- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий,¹²

Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (кв.м., сотка, гектар), а в правоустанавливающих документах оцениваемых земельных участков единица измерения кв.м., Оценщиком принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв.м., по формуле:

$$1 \text{ га} = 10\,000 \text{ кв. м.}$$

¹²Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. - ISBN 5-901-810-04-X



1 сотка = 100 кв. м.

2. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Наличие информации для расчета, известна общая площадь и для объектов оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Отказ от использования других единиц сравнения.

Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.

Из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения объекты-аналоги. Информация по аналогам получена из открытых источников (в том числе по их точному месту расположения, назначению, возможности подведения коммуникаций и прочих характеристик). Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

Для расчета стоимости земельного участка были подобраны 3 объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам:

Аналог 1. Земельный участок площадью 7000 кв.м., расположенный по адресу: г.Ярославль, Кировский р-он, пр-т Октября. Участок находится в собственности. Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: на участке.

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под эксплуатацию промышленных объектов.
Район	Кировский
Местоположение объекта-аналога 1	г.Ярославль, пр-т Октября
Площадь участка. кв.м.	7000
Вид права	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка
Условия продажи	Типичные для рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет
Стоимость предложения, руб.	6 300 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	900,0
Источник информации	
"АВИТО", электронная версия: https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_799378637 , т. 8-915-987-10-20, дата подачи объявления 26.10.2016 г.	

Аналог 2. Земельный участок площадью 67300 кв.м., расположенный по адресу: г.Ярославль, Ленинский р-он, пр-кт Октября. Участок находится в собственности.



Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: на участке.

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации промышленных строений
Район	Фрунзенский
Местоположение объекта-аналога 2	г.Ярославль, Ленинский р-он, пр-кт Октября
Площадь участка, кв.м.-	67300
Вид права	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка
Условия продажи	Типичные для рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет
Стоимость предложения	70 000 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	1040,12
Источник информации	
"АВИТО", электронная версия: https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_6.73_ga_promnaznacheniya_852516593 , т. 8-915-983-59-87, дата подачи объявления 14.10.2016 г.	

Аналог 3. Земельный участок площадью 3000 кв.м., расположенный по адресу: г.Ярославль. Ленинский р-он, пр-кт Октября. Участок находится в собственности. Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: на участке.

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации промышленных строений
Район	Ленинский
Местоположение объекта-аналога 2	г.Ярославль, Ленинский р-он, пр-кт Октября
Площадь участка, кв.м.	3000
Вид права	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка
Условия продажи	Типичные для рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет
Стоимость предложения	3 200 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	1 066,67
Источник информации	
"АВИТО", электронная версия: https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_784792077 , т. 8-915-987-10-20, дата подачи объявления 26.10.2016 г.	

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его

реквизитов (irr.ru, avito.ru, cian.ru), газеты и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «ПИК», АН «Эрмитаж» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки)¹³. Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

x_i – сумма модулей поправок.

Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: чем больше корректировка, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки.

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

На дату оценки оцениваемый участок является незастроенным. Аналоги подбираются очищенными от застройки. Расчет представлен в таблице ниже.

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта, цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным пп. е) п. 22 ФСО №7:

1. *Корректировка на имущественные права.* Оцениваемый земельный участок находится в собственности, Аналоги подбираются также с видом права – собственность. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. *Корректировка на уторговывание.* Как отмечалось выше, реальных сделок по сопоставимым объектам найти не удалось. За основу были взяты цены предложения. Основываясь на "Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III"¹⁴, а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений величины скидки на «уторговывание» для объектов аналогичных оцениваемому, может составлять 9,8-10,7%. В данном случае принимается среднее значение корректировки в размере (-10,2%).

4. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 31 октября 2016 года. (IV квартал 2016 г.). Поскольку информация об объекте оценки и предоставлена на IV квартале 2016 года, корректировка не проводилась.

¹³ Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3.

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2016 г. – С.345

5. *Корректировка на местоположение.* Объект оценки и представленные объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение. Корректировка не требуется.

6. *Корректировка на транспортную доступность.* Объект оценки, так же как и все рассматриваемые аналоги, располагается в черте города и имеют среднюю транспортную доступность. Введение корректировки не требуется.

7. *Корректировка на размеры земельного участка (на площадь).* Объект оценки имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III", матрица коэффициентов масштабного фактора выглядит следующим образом:

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Корректировка в данном случае требуется для аналогов №1 и №3, и она составит: (-5%).

8. *Корректировка на вид разрешенного использования.* Объект оценки и все аналоги относятся к категории – земли населенных пунктов для эксплуатации промышленных строений. Корректировка не требуется.

9. *Корректировка на наличие обременений (ограничений).* Объект оценки и все аналоги не имеют обременений (ограничений). Корректировка на данный фактор не вводится.

10. *Корректировка на наличие улучшений.* Объект оценки, так же как и рассматриваемые аналоги не имеют дополнительных улучшений. Корректировка не требуется.

11. *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* Анализ продаваемых земельных участков показал, что наблюдается повышенный спрос на земельные участки, которые имеют на своей территории (или по границе) проведенные инженерные коммуникации. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). Так, объекты на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути 15-20%;
- электроэнергия 15-25%;
- газоснабжение 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) 5- 15%.

В данном случае корректировка не требуется.

Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 22655 кв.м., кадастровый номер 76:23:061322:12, методом сравнения продаж

Таблица . Метод сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед.	Объект оценки	Объекты сравнения		
	измер.		№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		г.Ярославль, наб.Портовая, д.16	г.Ярославль, р-он Кировский, пр-кт Октября	г.Ярославль, р-он Ленинский, пр-т Октября	г.Ярославль, р-он Ленинский, пр-т Октября
Цена продажи (предложения)	руб.		6 300 000,00	70 000 000,00	3 200 000,00
Общая площадь	кв.м.	22655,0	7 000,00	67 300,00	3 000,00



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена за единицу	руб./кв.м		900,00	1 040,12	1 066,67
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		900,00	1040,12	1066,67
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		900,00	1040,12	1066,67
Условия продажи		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		900,00	1040,12	1066,67
Условия сделки (второговывание)		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,20	-10,20	-10,20
Сумма корректировки	руб./м2		-91,80	-106,09	-108,80
Скорректированная цена	руб./м2		808,20	934,03	957,87
Условия рынка (время продажи)		окт.16	окт.16	окт.16	окт.16
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		808,20	934,03	957,87
Местоположение		г. Ярославль, наб.Портовая, д.16	г.Ярославль, р-он Кировский, пр-кт Октября	г.Ярославль, р-он Фрунзенский, р-он д.Телегино	г.Ярославль, р-он Ленинский, пр-т Октября
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		808,20	934,03	957,87
Транспортная доступность	кв.м.	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		808,20	934,03	957,87
Площадь земельного участка	кв.м.	22655	7000	20000	3000
Корректировка	%		-5,00	15,00	-5,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		-40,41	140,10	-47,89
Скорректированная цена	руб./кв.м		767,79	1074,13	909,98
Разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		767,79	1074,13	909,98
Сервитуты		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		767,79	1074,13	909,98
Улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		767,79	1074,13	909,98
Инженерные коммуникации		на участке	на участке	на участке	на участке
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		767,79	1074,13	909,98
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		-132,21	34,01	-156,69
в % от цены продажи	%		-15,20	4,80	-15,20
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		132,21	246,19	156,69
в % от цены продажи	%		0,00	0,00	0,00
Весовой коэффициент			4,05	2,17	3,41
Рыночная стоимость	руб./кв.м	887,17			
Рыночная стоимость	руб.	20098836,35			
Рыночная стоимость (округленно)		20 100 000,00			

7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Методы затратного подхода хорошо работают для только что построенных объектов или незаконченных строительством. Эти методы незаменимы для объектов, не приносящих доход (например: правительственные объекты). Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Малое значение этому подходу придаётся при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному завышению стоимости объекта, если он недавно построен или к значительному занижению стоимости для старых, изношенных построек. Недостатком затратного подхода является недостаточная развитость земельного рынка, а также определенная ригидность данного подхода, недостаточно быстро реагирующего на изменения рыночной ситуации. В рамках затратного подхода применялся метод сравнительной единицы, так как подобранный аналог для используемого метода наиболее близок по своим характеристикам к объекту оценки, а используемая для подбора аналога информационная база (Справочник УПВС, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве»), наиболее точно отображает затраты на воспроизводство при строительстве объекта оценки на дату оценки.

Доходный подход в настоящем Отчете при определении рыночной стоимости не применялся ввиду того, что Оценщик не располагает данными о доходности бизнеса собственника (величине ожидаемых им предпринимательских доходов). Кроме того, значение стоимости, полученное в сравнительном подходе настоящего Отчета, дает надежные и достоверные результаты, и существует достаточное количество критериев для отказа от выполнения доходного подхода.

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по подходу прямого сравнительного анализа продаж, придается значительный вес при хорошо развитом рынке недвижимости. В данном случае объектами оценки являются объекты недвижимого имущества (земельный участок). Данные объекты представлены на рынке недвижимости, но существует трудность получения достоверной информации об аренде аналогичных объектов.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в данном случае применялся метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке подобных объектов. Для оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги из числа недвижимого имущества, представленного на рынке, наиболее близкие к объектам оценки по основным параметрам. Учитывая сказанное выше, в данном отчете для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (земельного участка) применялся только сравнительный подход.

Прежде всего, необходимо дать разъяснения различию между результатами, полученными в ходе применения обязательных подходов к оценке стоимости, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, а так же рассмотреть адекватность отражения рыночной стоимости объектов оценки различными подходами.

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Далее согласно процедуре согласования необходимо обосновать выбор использованных весовых коэффициентов

Поскольку для объектов оценки - зданий применялся только затратный подход, весовые коэффициенты распределились следующим образом: доходный подход – 0; сравнительный подход – 0,0; затратный подход – 1,0.

Поскольку для объекта оценки – земельного участка применялся только сравнительный подход, весовые коэффициенты распределились следующим образом: доходный подход – 0; сравнительный подход – 1,0; затратный подход – 0.

Результаты согласования представлены в таблице ниже.

Таблица. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки округленно ¹⁵ (руб.)
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. З, 31, 32	Не применялся	Не применялся	1 492 419,38	1 490 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
2	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. Ш, Ш1	Не применялся	Не применялся	773 891,00	770 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
3	Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1	Не применялся	Не применялся	1 524 159	1 520 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
4	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, ли.Ц	Не применялся	Не применялся	22 298,93	20 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
5	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№	Не применялся	Не применялся	72 412,71	70 000,00

¹⁵ Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 “Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку”.



№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки округленно ¹⁵ (руб.)
	12999, лит.С				
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
6	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3	Не применялся	Не применялся	142 764,07	140 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
7	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н	Не применялся	Не применялся	1 926 140,86	1 930 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
8	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1	Не применялся	Не применялся	3 530 358,88	3 530 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
9	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4	Не применялся	Не применялся	2 475 731,45	2 480 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
10	Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, обща площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	Не применялся	Не применялся	1 856 831,76	1 860 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
11	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д	Не применялся	Не применялся	331 150,46	330 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
12	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П	Не применялся	Не применялся	14 267,84	10 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
13	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т	Не применялся	Не применялся	91 142,94	90 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
14	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У	Не применялся	Не применялся	1 516 881,11	1 520 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
15	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф	Не применялся	Не применялся	558 289,96	560 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	0	1,0	1,0
16	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м.	Не применялся	2 100 000,00	Не применялся	2 100 000,00
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0



ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что: **наиболее вероятная рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ярославльская область, г.Ярославль, Портовая наб., д.16, 20, по состоянию на 31 октября 2016 года, с учетом принятых допущений и ограничений округленно составляет:**

**36 420 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей,
в том числе:**

1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 316,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. 3, 31, 32	1 490 000
2	Здание весовой будки, весы автомобильные, общая площадь 74 кв.м., инв.№ 12999, лит. Ш, Ш1	770 000
3	Зерновой склад №5, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь, 1006,6 кв.м., инв.№ 12999, лит. О, О1	1 520 000
4	Мазутные емкости, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 24,7 кв.м., инв.№ 12999, ли.Ц	20 000
5	Нежилое здание (весовая будка), общая площадь 6,90 кв.м., инв.№ 12999, лит.С	70 000
6	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 514 кв.м., инв.№ 12999, лит.И, И1, И2, И3	140 000
7	Нежилое здание, общая площадь 2126,10 кв.м., инв.№ 12999, лит.Н	1 930 000
8	Нежилое здание, 2-этажное, общая площадь 1932 кв.м., инв.№ 12999, лит.Р, Р1	3 530 000
9	Нежилое здание, 7-этажное, общая площадь 2260,20 кв.м., инв.№ 12999, лит. Л, Л1, Л2, Л3, Л4	2 480 000
10	Нежилое здание, назначение: нежилое, 8-этажный, общая площадь 3367,5 кв.м., инв.№ 12999, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	1 860 000
11	Здание пожарного депо, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м., инв.№ 12999, лит.Д	330 000
12	Склад красок, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 15 кв.м., инв.№ 12999, лит.П	10 000
13	Здание склада тары и материалов на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 34,6 кв.м., инв.№ 12999, лит.Т	90 000
14	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 274,5 кв.м., инв.№ 12999, лит.У	1 520 000
15	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 74,2 кв.м., инв.№ 12999, лит.Ф	560 000
16	Земельный участок для эксплуатации промышленных строений, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 22655 кв.м.	20 100 000

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ № 611 от 25.09.2014 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик ООО «Андреев Капиталь»

А.Ю. Чигвинцев



Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994, с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ № 611 от 25.09.2014 г.
4. Единая система оценки имущества. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02.98.
5. Единая система оценки имущества. Основные положения ГОСТ Р 51195.0.01.98.
6. Индексы цен в строительстве / сборник. – М.,2003. кумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
7. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
8. Тверская область. Энциклопедический справочник. – Тверь, 1994.
9. Кушель А.А., Иванова Е.Н., Булычева Г.В., Королев И.В. Методические основы оценки машин и оборудования: Учеб.-метод. пос. – М.: Институт профессиональной оценки, 1998.
10. Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки, 1996.
11. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
12. Постановление Правительства РФ от 01 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (в редакции Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 № 415, от 08.08.2003 № 476, от 18.11.2006 № 697)».