

**Общество с ограниченной ответственностью
"Оценочная Компания Волга"**

**О Т Ч Е Т № 2/15-08
об оценке имущества
ИП Багманова Ахмеда
Магомедовича**

Объект оценки:	Жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214, расположенный по адресу: 400107 Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.
Адрес объекта:	400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.
Дата составления отчета:	07 сентября 2015 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ИП Багманова Ахмеда Магомедовича Панкова Галина Николаевна

г. Волгоград 2015

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1 Сведения о собственнике объекта оценки	7
3.2 Сведения о заказчике	7
3.3 Сведения об Оценщике	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
7.1 Объем и этапы исследования	12
7.2 Объем проведенных исследований для получения результата оценки	13
7.3 Источники информации	14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.1 Идентификация объекта оценки, количественные и качественные характеристики	15
8.2 Иллюстрации объекта оценки	21
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
10.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта	27
10.2 Информация о спросе и предложении на рынке недвижимого имущества	35
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	41
11.1 Методология оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, описание подходов к оценке	41
11.1.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	43
11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного	44
11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой.	44
11.2 Оценка рыночной стоимости земельного участка	45
11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке	45
11.2.2 Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж	48
11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом	54
11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода и обоснование выбора конкретного метода для определения стоимости объекта оценки	54
11.3.2 Расчет стоимости замещения зданий и сооружений	61
11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	67
11.4.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода	67
11.4.2 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	70
11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом	73
11.6 Согласование результатов оценки недвижимого имущества	74
12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	76
13. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	78
ПРИЛОЖЕНИЯ	82

07 сентября 2015 г.

Конкурсному управляющему
ИП Багманова А. М.
Панковой Г.Н.

Уважаемая Галина Николаевна!

В соответствии с договором №2/15-08 от 31 августа 2015 года на оказание услуг по оценке имущества, общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания Волга" в лице Оценщика Романова А.А. провело оценку, жилого дома, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214, расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости имущества. Оценка проведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по состоянию на 07 сентября 2015 г.

В рамках Отчета не производилась аудиторская или иная проверка используемой информации. Результаты анализа, проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно, без НДС:

№	Наименование	Рыночная стоимость, округленная, без НДС, руб.
1	Жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214, расположенный на земельном участке, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013	5 228 150

При этом, стоимость 1/3 доли объекта оценки, принадлежащей ИП Багманову Ахмеду Магамедовичу, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

№	Наименование	Рыночная стоимость, округленная, без НДС, руб.
1	1/3 доля жилого дома, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214, расположенного на земельном участке, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013	1 742 700

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в Отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Благодарим за возможность оказать для Вас услугу.

С уважением, директор общества
с ограниченной ответственностью
"Оценочная Компания Волга"

А.А. Романов

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Жилой дом, площадью 175,5 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 458677, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы 05.03.2007 г., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083: 0013:401:000214, расположенный на земельном участке, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013
Адрес объекта оценки	400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.

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

Таблица 1.2.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Величина стоимости объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости, округленно руб.	
Результат оценки, полученный затратным подходом, руб.	
Жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214	4 992 850
Результат оценки, полученный сравнительным подходом, руб.	
Жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214	5 429 400
Результат оценки, полученный доходным подходом	Не применялся (мотивированный отказ)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таблица 1.3.1 Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
Жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214	5 228 150
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	4 705 335 - 5 750 965

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 2.1 Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор №2/15-08 от 31 августа 2015 года.
Заказчик	Конкурсный управляющий ИП Багманова А.М. (ИНН 340200012631, ОГРНИП 313345411600022) Панкова Галина Николаевна.
Собственник объекта оценки	ИП Багманов А.М., (ИНН 344805520691, ОГРНИП 304346117300152) дата присвоения 26.04.2013 года, 404078, Волгоградская область, Быковский район, с. Верхний Балыклея, улица Дробкова, д. 22. Согласно выписки (см. приложение) ИП Багманову А.М. принадлежит 1/3 часть объекта оценки
Объект оценки	Жилой дом, площадью 175,5 кв. м. свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 458677, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы 05.03.2007 г., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013:401:000214. Согласно технического паспорта жилой дом состоит из следующих основных частей: литера А (основное строение), площадью по наружному обмеру 135,8 кв.м., литера А1 (подвал), площадью по наружному обмеру 112,5 кв.м. Качественные и количественные характеристики отражены в из техническом паспорте объекта (см. приложение). Дом расположен на земельном участке, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013
Местоположение объекта оценки	400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1/3 доли жилого дома, площадью 175,5 кв. м., (свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 458677, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы 05.03.2007 г., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083: 0013:401:000214) - в общей долевой собственности гр. Багманова Ахмеда Магамедовича (Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №01/170/2014-96 от 03 декабря 2014 г.) Данные собственников по 2/3 долям в общей долевой собственности Заказчиком не предоставлены. Земельный участок, площадью 471 кв.м., свидетельство о государственной регистрации права №34-АА 588603, выданное федеральной регистрационной службой, главным управлением

	федеральной регистрационной службы 13.12.2007 г., кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013 - право собственности
Ограничения (обременение) права на объект оценки	Согласно выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества на Багманова Ахмеда Магамедовича от 03.12.2014 г., за №01/170/2014-96 присутствуют следующие ограничения (обременения) права: ипотека, номер государственной регистрации 34-34-01/069/2008-435, с 23.05.2008 по 29.05.2018 г. Договор об ипотеке ЗАО "Банк Интеза" №РД/11ВГ-543/3-1 от 14.04.2008 г.; ипотека номер государственной регистрации 34-34-01/226/2010-183, с 09.09.2010 на 60 месяцев. Договор об ипотеке ЗАО "Банк Интеза" №РД/11ВГ-1175/3-3 от 02.09.2010 г.; ипотека номер государственной регистрации 34-34-01/226/2010-172, с 09.09.2010 на 60 месяцев. Договор об ипотеке ЗАО "Банк Интеза" №РД/11ВГ-7/3-2 от 02.09.2010 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	ИП Багманов А.М. признан несостоятельным (банкротом), имущество принадлежащее ИП Багманову А.М. включено в конкурсную массу, согласно решения арбитражного суда по делу № А12-9361/2014 от 29.09.2014 г., при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации в рамках конкурсного производства
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Использование величины рыночной стоимости объекта оценки при продаже имущества
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях, по состоянию на указанную дату и в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость, в соответствии с определением, установленным ст.3 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. Выбор вида стоимости осуществлен на основании предполагаемого использования результатов оценки

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Дата оценки	07 сентября 2015 года
Дата сбора информации	31 августа 2015 года - 03 сентября 2015 года
Дата составления отчета	04 сентября - 7 сентября 2015 года

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И О ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике и Собственнике Объекта оценки (физическое лицо) представлены в табличной форме.

3.1. Сведения о собственнике объекта оценки.

Таблица 3.1.1 Сведения о собственнике объекта оценки

Полное наименование:	ИП Багманов Ахмед Магамедович
Адрес регистрации:	Волгоградская область, Быковский район, с. Верхний Балыклея, улица Дробкова, дом 22
ИНН:	340200012631
ОГРНИП:	313345411600022 дата присвоения 26.04.2013 г.

3.2. Сведения о заказчике.

Таблица 3.2.1 Сведения о заказчике объекта оценки

Полное наименование:	Конкурсный управляющий ИП Багманова А.М. (ИНН 340200012631, ОГРНИП 313345411600022) Панкова Галина Николаевна.
Почтовый адрес:	400075, г. Волгоград, п/о75, а/я 3813
ИНН:	344600537133

3.3. Сведения об Оценщике.

Таблица 3.3.1 Сведения об Оценщике

Оценщик (полное наименование):	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания Волга"
Оценщик (сокращенное наименование):	ООО "ОК Волга"
Юридический адрес	400048, г. Волгоград, пр-кт им маршала Г.К. Жукова, 106
Телефон:	8-937-091-11-11
ИНН организации	3443925360
ОГРН:	1133443031391, дата присвоения 15 ноября

	2013 года
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности организации при осуществлении оценочной деятельности:	Договор страхования с ОСАО "ИНГОССТРАХ" №594-78124-377704/15, срок действия с 28 мая 2015 года по 27 мая 2016 года, выдан 28 мая 2015 года, страховая сумма 5 000 000 рублей.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Сотрудники ООО "ОК Волга" являются членами саморегулируемых организаций оценщиков: Романов А.А. - НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1063, выдано 24.07.2013 г.; Строгов И.Е. НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве №1403

Таблица 3.3.2 Сведения об исполнителе

Фамилия, имя, отчество Оценщика-исполнителя:	Романов Александр Александрович
ИНН:	344702830250
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности оценщика-исполнителя:	Прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса» – диплом оценщика ПП-I №932917, выдан 01 июня 2013 г; стаж работы в оценочной деятельности 3-й год
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика-исполнителя:	НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1063, выдано 24.07.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика-исполнителя:	Деятельность оценщика Романова А.А. застрахована в ООО "Центральное страховое общество" (ООО —ЦСО), страховой полис №77700 ОО-000119/14/1036, срок действия с 15.07.2014 года по 14.07.2017 г. Застрахованы имущественные интересы Оценщика, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный третьим лицам в связи с осуществлением деятельности в качестве оценщика, страховая сумма 300 000 рублей.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Права на оцениваемые объекты считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
- Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- При определении рыночной стоимости Объекта оценки, отраженной в данном отчете, Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на Объект оценки отсутствуют. В отношении ИП Багманова А.М. решением Арбитражного суда Волгоградской области от 29.09.2014 года по делу № А12-9361/2014 открыто конкурсное производство, согласно ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

– При оценке объекта в рамках сравнительного и затратного подходов могут быть использованы различные методики определения износа, согласно которым одна и та же величина износа в процентном соотношении может означать отличные друг от друга в разных методиках оценки состояния. Так как количество оценочных состояний в разных методиках может отличаться. На расчетах указанное допущение не отражается ввиду того, что величина износа в процентном выражении при использовании любой из методик остается постоянной.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В работе используются следующие определения терминов, иное толкование которых в рамках данного Отчета невозможно.

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

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендатор - физическое или юридическое лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование не принадлежащие ему средства производства с целью получения дохода.

Арендная плата - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.

Арендодатель - лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

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

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов фундаменты, стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. *Физический износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. *Моральный (функциональный) износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. *Внешний износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Имущество - материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект оценки - материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Подходы к оценке:

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

2. 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;

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

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

– право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

– право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

– право передавать имущество в залог;

– право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки.

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

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

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

Улучшения - это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- ФСО-1 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
- ФСО-2 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
- ФСО-3 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
- ФСО-7 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

7.1. Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости объекта включала в себя следующие этапы:

а) Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:

- Осмотр объекта оценки;
- Сбор и обработка данных, относящихся к объектам оценки и их анализ:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки;
 - информации, устанавливающей качественные характеристики объекта оценки, а также другой информации, связанной с объектами оценки;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- Определение и анализ рынка

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки были использованы затратный и сравнительный подходы, являющиеся стандартными, принятыми ФСО и в международной практике.

г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой стоимости объекта оценки на основании проведенных расчетов. Проверка полученного результата

д) Составление отчета об оценке.

7.2 Объем проведенных исследований для получения результата оценки

Для получения итогового результата оценки, Оценщиком были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

На этапе определения и анализа рынка Оценщик:

- изучил состав (объем и структуру) рынка, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым правам;
- провел анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на рынке;
- выявил интервалы и средние цены для различных сегментов рынка.

Анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по теме, опубликованных в специализированных газетах, журналах, всемирной сети Internet и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии рынка, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

В рамках проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщиком были проведены необходимые дополнительные исследования:

- поиск и анализ правовой (правовой режим), количественной, качественной, технической и рыночной информации (цен продажи/предложения), касающейся объекта, аналогичных оцениваемым объектам.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах отчета.

7.3. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения оценки осуществлялась по разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные при оценке, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация от информационных агентств; информация о ситуации на рынке, предоставляемая различными субъектами рынка;
- внутренняя информация – информация непосредственно от заказчика.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и периодические материалы, данные периодической печати.

Информация, полученная от заказчика:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №458677, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 05.03.2007 г., на здание жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013:401:000214;
2. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 175,5 кв. м., расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а, составленный МУП "Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации Волгограда" от 04.04.2008 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 015222;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №588603, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 13.12.2007 г., на земельный участок категории земель населенных пунктов, площадью 471 кв.м., кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013;
4. Решение арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-9361/2014 от 29.09.2014.
5. Выписка из ЕГРП за № 01/170/2014-96 от 03.12.2014 г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Техническое освидетельствование объекта оценки производилось методом визуального осмотра. Данные технического освидетельствования приведены далее и основываются на результатах обследования объекта Оценщиком, а также информации Заказчика.

8.1. Идентификация объекта оценки, количественные и качественные характеристики.

Объектом оценки является жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214, расположенный по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.

Схема и снимок со спутника расположения объекта представлены далее:

Рис. 8.1.1 Схема местоположения жилого дома, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214

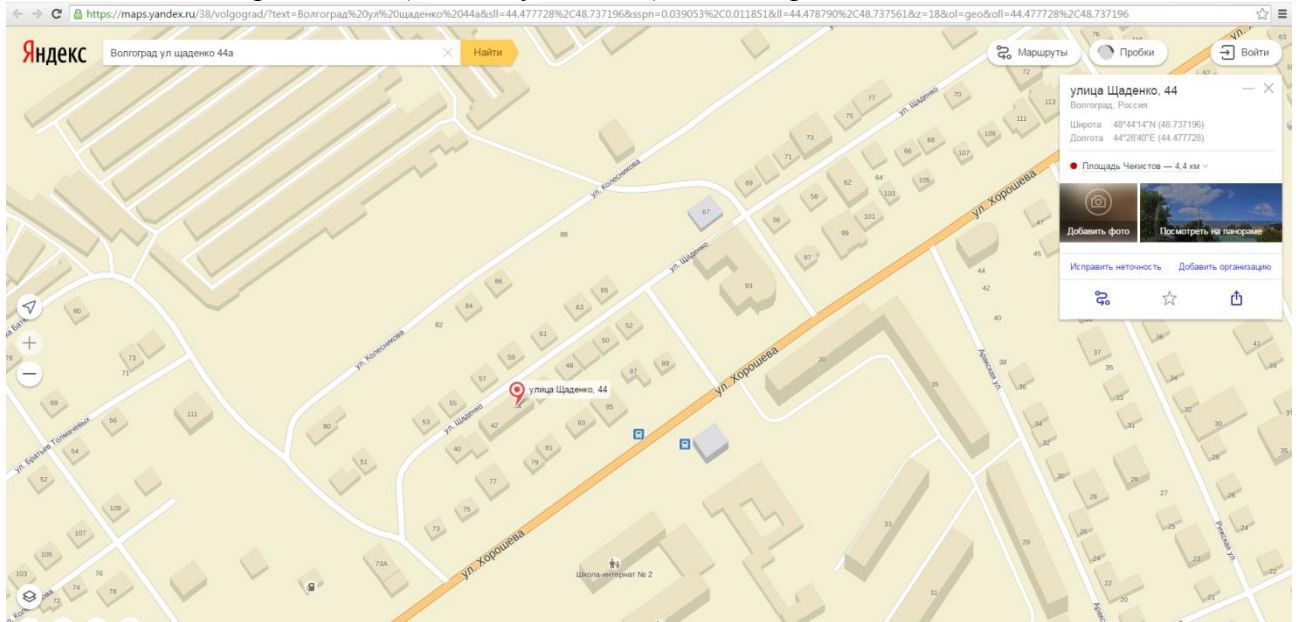


Рис. 8.1.2 Фото со спутника, жилого дома, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214

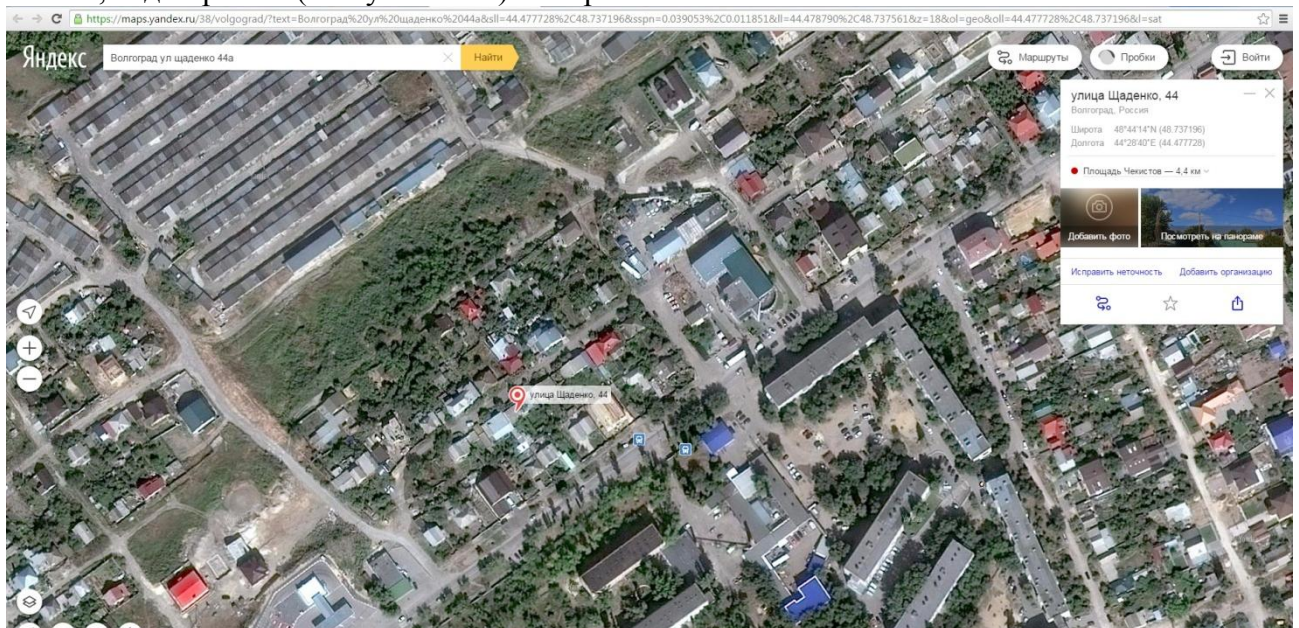


Рис. 8.1.3 Расположение участка, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013 на публичной кадастровой карте

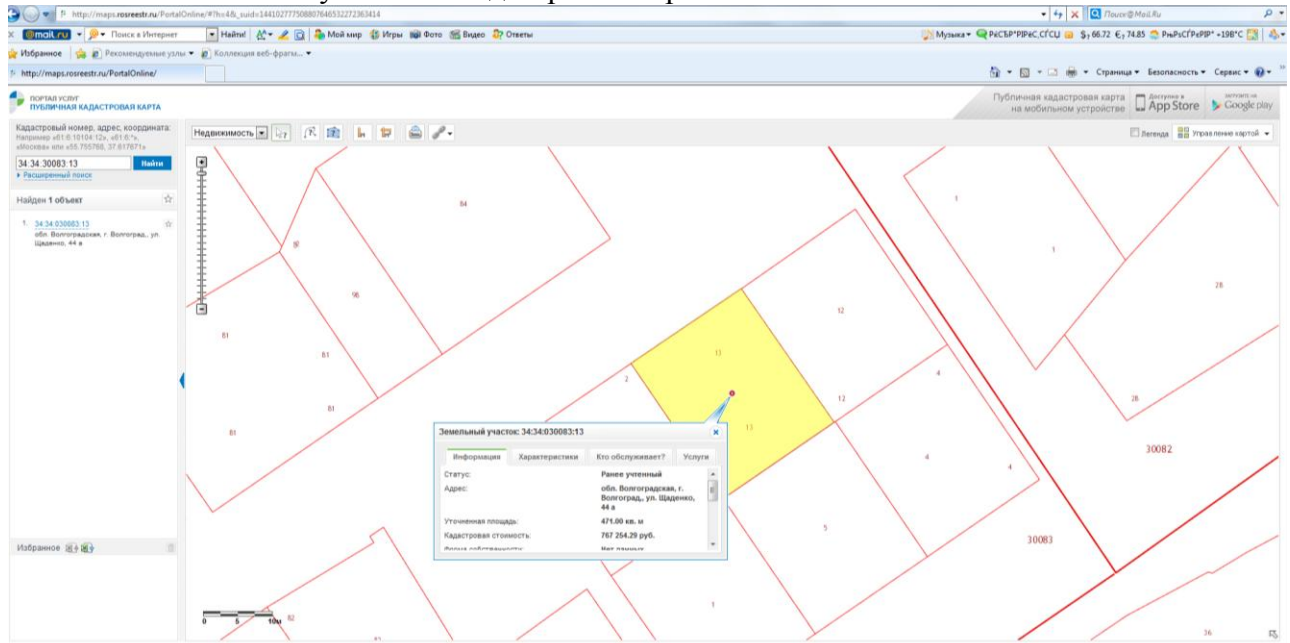


Таблица 8.1.1 Количественные и качественные характеристики объекта

Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер 34:34:030083:0013, общей площадью 471 кв.м.	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №588603, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 13.12.2007 г., на земельный участок категории земель населенных пунктов, площадью 471 кв.м., кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013
Кадастровый (или условный) номер	34:34:030083:0013
Площадь земельного участка, кв. м.	471
Местоположение	400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма участка	Правильная
Разрешенное использование земельного участка	Под жилую застройку индивидуальную
Кадастровая стоимость земельного участка, согласно публичной кадастровой карте, руб.	767254,29

Вид права, доля в праве	Собственность
Примечание	Решением арбитражного суда Волгоградской области по делу А12-9361/2014. ИП Багманов А.М. признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, имущество принадлежащие ИП Багманову А.М. включено в конкурсную массу.
Общая характеристика жилого дома, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	1. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №458677, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 05.03.2007 г., на здание жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013:401:000214; 2. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 175,5 кв. м., расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а, составленный МУП "Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации Волгограда" от 04.04.2008 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 015222.
Кадастровый (или условный) номер	34:34:030083:0013:401:000214
инвентарный номер	015222
Вид права, доля в праве	Собственность
Наименование частей здания, литера по плану	А (Основное строение), А1 (подвал)
Наименование сооружений находящихся на участке, литера по плану	Г (Навес), Г1 (Навес), Г2 (Баня), Г3 (Навес), Г4 (уборная), 1 (Забор), 2 (Калитка), 3 (Ворота), I (Замощение), II (Замощение)
Год постройки	2006
Текущие использование объекта оценки.	Используется по назначению
Общая застроенная площадь, м2	248,3
Общий объем здания, куб. м	691
Площадь литеры А, по наружному обмеру кв.м.	135,8
Площадь литеры А1, по наружному обмеру кв.м.	112,5
Объем литеры А, куб. м	394
Объем литеры А1, куб. м	297

Высота литеры А, м.	2,85-4	
Высота литеры А1, м.	2,2	
Площадь литеры А, по внутреннему обмеру, кв. м.	101,9	
Площадь литеры А1, по внутреннему обмеру, кв. м.	75,1	
Площадь литеры Г (навес), кв.м.	6,3	
Площадь литеры Г1 (навес), кв.м.	6,7	
Площадь литеры Г2 (баня), кв.м.	9,1	
Объем литеры Г2, куб. м.	23	
Площадь литеры Г3 (навес), кв.м.	41	
Площадь литеры Г4 (уборная), кв.м.	2,4	
Объем литеры Г4, куб. м.	6	
Площадь литеры 1 (забор), кв.м.	34,8	
Площадь литеры 2 (калитка), кв.м.	2,2	
Площадь литеры 3 (ворота), кв.м.	7,8	
Площадь литеры I (замощение), кв.м.	157,3	
Площадь литеры II (замощение), кв.м.	16,3	
Хронологический возраст здания	9	
Число этажей надземной части	1	
Число этажей подземной части	1	
Группа капитальности	II	
Конструктивные решения оцениваемого жилого здания, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214 и сооружений располагающихся на участке		
Наименование	Описание	Техническое состояние
Литера А (Основное строение)		
Материал стен	Кирпичные	В ходе визуального обследования стен здания не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.

Кровля	Шиферная	В ходе визуального обследования кровли здания не выявлено участков неплотного прилегания элементов кровли относительно друг друга, ослабление крепежей и протечки не обнаружены.
Вентиляция	Естественная	
Водопровод	Центральный	
Отопление	Автономное	
Горячее водоснабжение	Автономное	
Газоснабжение	Центральное	
Электроснабжение	Центральное	
Литера А1 (Подвал)		
Материал стен	Бетонные блоки	В ходе визуального обследования стен подвала, не обнаружены трещины, выбоины. Следы увлажнения кладки не выявлены.
Литера Г (Навес)		
Материал	Без обшивки	В ходе визуального обследования навеса, не выявлено отклонений несущего каркаса от вертикали. Металлические элементы не имеют следов повреждения коррозией, покрытие навеса не нарушено.
Литера Г1 (Навес)		
Материал	Без обшивки	В ходе визуального обследования навеса, не выявлено отклонений несущего каркаса от вертикали. Металлические элементы не имеют следов повреждения коррозией, покрытие навеса не нарушено.
Литера Г2 (Баня)		
Материал	Кирпич	В ходе визуального обследования стен бани не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.
Литера Г3 (Навес)		
Материал	Без обшивки	В ходе визуального обследования навеса, не выявлено отклонений несущего каркаса от вертикали. Металлические элементы не имеют

		следов повреждения коррозией, покрытие навеса не нарушено..
Литера Г4 (Уборная)		
Материал	Кирпич	В ходе визуального обследования уборной, не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.
Литера 1 (Забор)		
Материал	Кирпич	В ходе визуального обследования стен забора не выявлено трещин, выбоин, сколов кладки, увлажнение кладки и выветривание швов отсутствуют.
Литера 2 (Калитка)		
Материал	Металл на металлических стенах	В ходе визуального обследования калитки, не выявлено отклонений несущего каркаса от вертикали. Металлические элементы не имеют следов повреждения коррозией.
Литера 3 (Ворота)		
Материал	Металл на металлических стенах	В ходе визуального обследования ворот, не выявлено отклонений несущего каркаса от вертикали. Металлические элементы не имеют следов повреждения коррозией.
Литера I (Замощение)		
Материал	Плиточное	В ходе визуального обследования замощения, не трещин, сколов, неоднородности кладки и усадки плитки.
Литера II (Замощение)		
Материал	Цементное	В ходе визуального обследования замощения, выявлены участки с наличием волосяных трещин и сколов на основании цементной поверхности замощения.

8.2 Иллюстрации объекта оценки



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214



Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214

9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

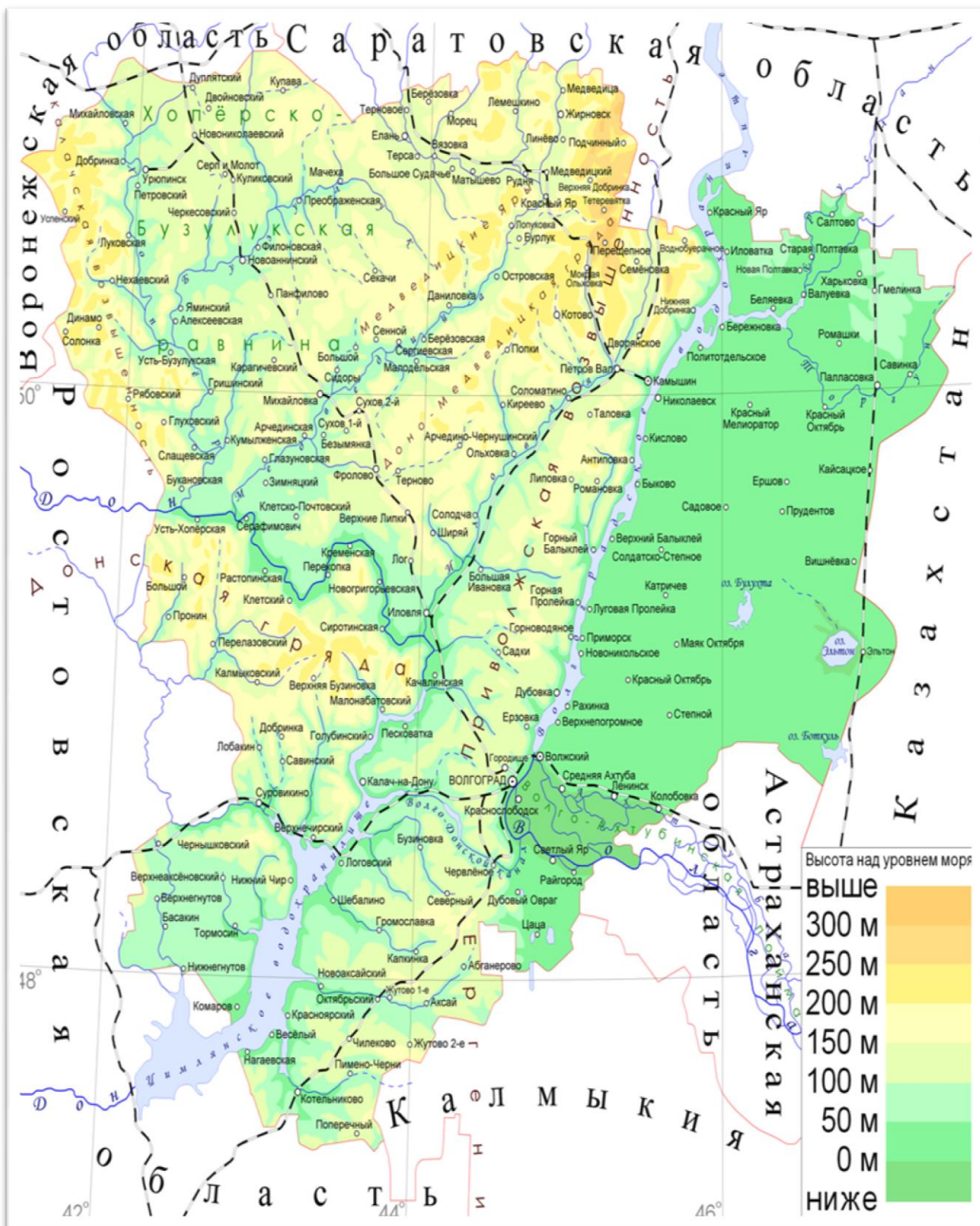


Рис. 9.1 Карта Волгоградской области

Волгоградская область - крупный промышленный центр с развитым сельским хозяйством.

В общей структуре промышленного производства значительная доля приходится на предприятия химической и нефтехимической промышленности - 19,4 процента, электроэнергетики - 18,7 процента, машиностроения и металлообработки - 13,4 процента, топливной и пищевой промышленности - 12 процентов, черной металлургии - 8 процента. Менее 6 процентов от общего объема продукции производится предприятиями цветной металлургии, промышленности строительных материалов, легкой промышленности и других отраслей. Основные отрасли промышленности: химия и нефтехимия (сода каустическая, химические средства защиты растений, синтетические смолы и пластмассы, волокна и нити химические); машиностроение и металлообработка (краны, подшипники, тракторы, металлорежущие станки, кабельные изделия и др); топливная промышленность (нефть, бензин, дизельное топливо);

Таблица 9.1 Анализ среды местоположения объекта

Природные и климатические условия	
Климат	Резко континентальный
Среднегодовое количество осадков	510 мм
Средняя высота снежного покрова	20 см
Продолжительность зимнего периода	Около 4-х месяцев
Минимальная температура зимой	- 33 ⁰ С
Максимальная температура летом	+ 45 ⁰ С
Среднегодовая температура воздуха	+ 7,6 ⁰ С
Преобладающие направления ветров	С/В

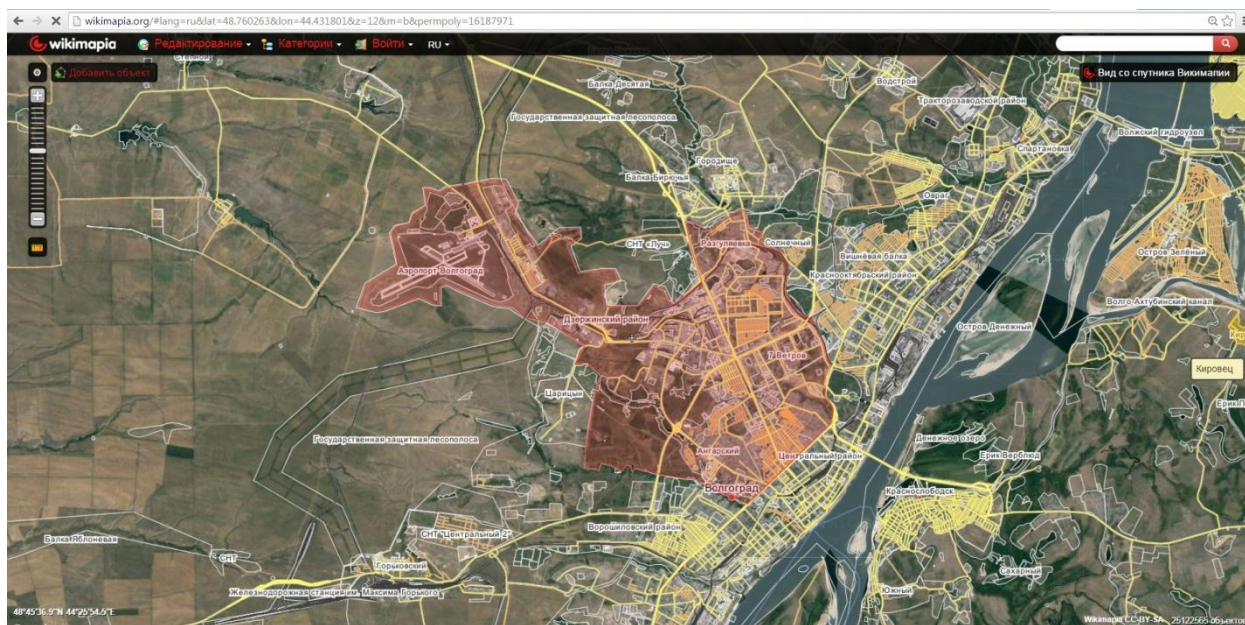


Рис. 9.2 Дзержинский район г. Волгограда

Дзержинский район – один из самых высокоразвитых районов Волгограда в социальном и экономическом плане. Здесь находится множество промышленных объекта, вузов, организаций здравоохранения, а по количеству торговых предприятий район занимает второе место по городу. Территория района простирается на 85,7 км², численность населения составляет около 185 000 жителей. Дзержинский район Волгограда имеет общие границы с тремя волгоградскими районами: по Второй продольной магистрали он граничит с Центральным районом, по реке Царица – с Ворошиловским районом, а по линии московского направления Приволжской железной дороги – с Краснооктябрьским районом. Также Дзержинский район имеет общую границу

с Городищенским районом Волгоградской области. На территории этой административной единицы расположена крупная транспортная развязка под названием «Самарский разъезд». Дзержинский район по праву считается «транспортным сердцем» Волгограда. Здесь проходят три важнейшие дороги: Вторая и Третья Продольные магистрали, а также проспект имени Жукова, соединяющийся с московской трассой. На севере Третья продольная магистраль соединяет Волгоград с Саратовом, а на юге – с Ростовом-на-Дону. Кроме того, на территории Дзержинского района расположен международный аэропорт «Волгоград».

До 30 ноября 1930 года на месте современного Дзержинского района располагался городской посёлок им. Дзержинского. 2 апреля 1935 года был издан указ о создании Дзержинского районного Совета, в который вошла северная часть Волгограда – начиная от Тракторного завода и заканчивая территорией Метизного завода. Через год было проведено разукрупнение, и Дзержинский район разделили на четыре части: Краснооктябрьский Тракторозаводской, Баррикадный и, собственно, Дзержинский. Во время Великой Отечественной войны, в результате массированной бомбардировки Сталинграда фашистской авиацией и последующих ожесточённых боёв район был основательно разрушен. В сентябре 1942 года началась немецкая оккупация, более 10 000 мирных граждан были убиты. В 1953 году издан приказ об упразднении Дзержинского района с передачей его территории Сталинскому району. Через шесть лет в состав этой административной единицы были включены поселки Аэропорт и Гумрак Дубовского района. В своем нынешнем виде Дзержинский район Волгограда существует с 11 декабря 1970 года, когда к нему частично отошла территория Центрального района, находящаяся западнее Второй Продольной магистрали. Через семь лет на месте пустырей начали возводить жилой массив «Семь ветров».

Промышленность в Дзержинском районе г. Волгограда

Наравне с широко развитой социально-экономической инфраструктурой, Дзержинский район Волгограда славится своими промышленными предприятиями. Здесь сосредоточены 14 заводов различной направленности:

- ООО «Волгоградский завод весоизмерительной техники» (предприятие по производству и продаже автомобильных, железнодорожных, монорельсовых весов, дозаторов, датчиков).
- ОАО Волгоградский трубный завод «ВЭСТ-МД» (предприятие с полувековой историей по производству электросварных труб малого диаметра).
- АО «Волгоградский завод железобетонных изделий № 1» (предприятие по производству полного ассортимента железобетонных изделий для крупнопанельного домостроения, а также керамзита, строительного раствора, бетона и пр.)
- ОАО «Завод «Ахтуба» (предприятие по производству электроизмерительных и радиоизмерительных приборов, приборов для медицины, металлообработки, изготовлению прессформ, торгового оборудования).
- ООО «Волгоградский завод буровой техники» (предприятие по разработке, проектированию и изготовлению комплектных буровых установок и противовыбросового оборудования).
- ОАО «Волгоградский моторостроительный завод» (машиностроительное предприятие по производству дизельных двигателей, входит в ЗАО «Группа «Синара»).
- АО «Волгоградский завод транспортного машиностроения» (троллейбусный завод — основной производитель троллейбусов по Южному федеральному округу России).
- ООО «Завод Нефтегазмаш» (предприятие по производству запасных частей на все виды бурового и геологоразведочного оборудования).

- АОЗТ «Мотороремонтный завод „Волгоградский“» (предприятие по ремонту двигателей, изготовлению погрузчиков на тракторы, гидроцилиндров и прочего оборудования.)
- ЗАО ПО «Завод силикатного кирпича» (предприятие по производству силикатного, утолщенного, полнотелого кирпича, сухой штукатурной смеси, строительной извести).
- ЗАО «Завод силикатных и изоляционных материалов» (предприятие по производству минеральной ваты, минераловатных изделий, силикатного кирпича, сухой штукатурной смеси).
- ООО «Домостроительный комбинат» (организация, занимающаяся строительством жилых домов, административных зданий, производством строительных материалов и конструкций).
- ООО «Аврора-ЭЛМА» (завод по производству пьезокерамики).
- ЗАО «ВААП» завод промышленной химии (предприятие по производству и реализации промышленных химических компонентов).

Таблица 9.2 Численность населения Дзержинского района г. Волгограда по годам

Численность населения								
1979	1989	2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015
125 949	↗159 112	↗175 330	↘171 075	↗182 579	↘182 511	↗183 411	↗184 386	↗184 709

Источник информации:

http://www.pravda34.info/?page_id=652;

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4))

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

10.1. Макро – и микроэкономические показатели

Общая оценка социально-экономической ситуации Волгоградской области

Социально-экономическое положение в Волгоградской области за январь 2015 г. характеризуется следующими показателями.

Индекс промышленного производства составил 96,2%.

Индекс производства по видам экономической деятельности составил:

- добыча полезных ископаемых - 93,5%;
- обрабатывающие производства - 98%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 89,6%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства к январю 2014 г, составил 95,2%.

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на потребительском рынке Волгоградской области составил 25,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,3% к январю 2014 г.

По оценочным данным за 1 квартал 2014 г. по полному кругу предприятий, с учетом неформальной экономики будет освоено инвестиций в основной капитал около 22,3 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 8,8% больше соответствующего периода 2014 года.

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", за январь 2015 года составил 3669,7 млн. руб., что в сопоставимой оценке в 1,8 раза больше, чем в январе 2014 года.

За январь 2015 года в области построены жилые дома на 568 квартир общей площадью 67,6 тыс. кв. м., что на 36,4% больше, чем за январь 2014 года. Площадь жилых домов, построенных населением, составила 57,5 тыс. кв. м., что на 50,4% больше, чем за январь 2014 г. 85% от общего ввода жилья осуществлялся населением.

В анализируемом периоде по прогнозу внешнеторговый оборот составит 393,65 млн. долл. США, т.е. 130% от показателя аналогичного периода 2014 года. Экспорт составит 306,3 млн. долл. США, импорт - 87,35 млн. долл. США, т.е. 146% и 94% от уровня соответствующих показателей аналогичного периода прошлого года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2015 г. по отношению к январю 2014 г. составил 116,5%.

За январь 2015 г. на территории Волгоградской области согласно налоговой отчетности мобилизовано налоговых доходов во все уровни бюджетной системы 13,7 млрд. рублей.

По сравнению с январем 2014 года поступления в целом выросли в 1,4 раза, в том числе в федеральный бюджет почти в 1,9 раза, в консолидированный бюджет Волгоградской области снизились на 9,4 %.

За январь 2015 г. по оперативным данным налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 3,7 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет области снизились на 12,5%.

В области обеспечена стабильная работа объекта социально-культурной и жилищно-коммунальной сфер. Продолжалось строительство жилья, природоохранного объекта, объекта социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Реальные денежные доходы населения в январе 2015 г. увеличились на 2,8% по отношению к соответствующему периоду 2014 года.

Выплаты социального характера и пенсий производились в отчетном периоде своевременно и в полном объеме.

Численность безработных по состоянию на 01 февраля 2015 г. составила 15270 чел. (на 01 февраля 2014 г. - 15062 чел.), уровень регистрируемой безработицы - 1,13% (на 01 февраля 2014 - 1,12%).

Ежеквартально проводится мониторинг экономической ситуации Волгоградской области в связи с ситуацией на финансовых мировых рынках с представлением информации в аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе.

Публичное освещение деятельности Правительства Волгоградской области обеспечивалось посредством сайта Губернатора и Правительства Волгоградской области (www.volganet.ru), а также в средствах массовой информации.

Промышленное производство

В январе 2015 г. индекс промышленного производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых - раздел С", "Обрабатывающие производства - раздел Д", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - раздел Е" составил 96,2% к январю 2014 г. (по РФ - 100,9%).

Снижение индекса промышленного производства в области произошло за счет:

- добычи полезных ископаемых - на 6,5%;
- производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 10,4%.
- обрабатывающих производств - на 2%, в том числе:
- текстильное и швейное производство - снизилось на 49,4%;
- производство кокса и нефтепродуктов - на 0,9%;
- химическое производство - на 7,9%;

-производство прочих неметаллических минеральных продуктов - на 0,3%;

- производство машин и оборудования - на 21,9%.

Вместе с тем отмечен рост:

- металлургическое производство - рост на 10,3%;

- производство резиновых и пластмассовых изделий - на 8,4%;

- производство транспортных средств и оборудования - на 114,3%.

В январе 2015 г. отгружено товаров собственного производства по трем видам деятельности, отнесенным к промышленному производству, на сумму более 46,1 млрд. рублей, в том числе по видам деятельности:

- добыча полезных ископаемых - 2,6 млрд. руб.;

- обрабатывающие производства - 37,7 млрд. руб.;

- производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 5,9 млрд. руб.

Инвестиции

Волгоградская область характеризуется высоким уровнем научного, промышленного, сельскохозяйственного, ресурсного потенциалов, что в совокупности с деятельностью региональных властей, направленной на создание благоприятных условий для работы отечественных и зарубежных инвесторов, обеспечивает устойчивое развитие территории и ее инвестиционную привлекательность.

Главными преимуществами экономико-географического положения Волгоградской области является прохождение по ее территории международных транспортных коридоров и близость к европейским и мировым рынкам, что обеспечивает внутренние, межрегиональные, внешнеторговые и транзитные связи региона.

По оценочным данным за 1 квартал 2014 г. по полному кругу предприятий, с учетом неформальной экономики будет освоено инвестиций в основной капитал около 22,3 млрд., рублей, что в сопоставимой оценке на 8,8% больше соответствующего периода 2014 года.

По прогнозным данным инвестиции в основной капитал по полному кругу предприятий за 2015 год составят около 180 млрд. рублей или в сопоставимой оценке на 16,2% выше уровня 2014 года.

За январь-февраль 2015г. организовано сопровождение трех инвестиционных проектов:

1. Создание крупного птицеводческого производства замкнутого цикла с площадками в сельских районах. Стоимость проекта оценивается в 24 млрд. руб., рассчитан до 2017 г. и включает в себя четыре основных этапа.

2. Строительство логоспарка "Волжский".

3. Строительство предприятия по глубокой переработке зерна в х. Шарашенский Алексеевского района.

Для потенциальных инвесторов регион готов предложить целый пакет преференций для успешного начала и ведения бизнеса в Волгоградской области.

В соответствии с Инвестиционным меморандумом на период 2014-2015 гг. потенциальным инвесторам предлагается 54 вида государственной поддержки в различных сферах деятельности, из них:

всем группам инвесторов - 10 видов;

сельскохозяйственным товаропроизводителям - 13 видов;

субъектам промышленной деятельности - 6 видов;

организациям, осуществляющим жилищное строительство - 4 вида;

субъектам малого и среднего предпринимательства - 8 видов;

субъектам инновационной деятельности - 13 видов.

За 2014-2015 гг. прединвестиционная (начальная) стадия реализации инвестиционных проектов завершена у семи инвесторов (объем инвестиций составил - 32240,5 млн. руб., в т.ч. 2014 г. - 12661,9 млн. руб., 2015 г. - 19578,6 млн. руб.).

Поданы заявки на рассмотрение новых инвестиционных проектов на Совете по инвестициям:

1. ООО "Райгород" Инвестиционный проект "Развитие производства овощных культур на площади 1000 га с перспективой увеличения до 7000 га, включая строительство логистического центра общим объемом хранения до 100 тыс. тонн в Волгоградской области". Объем инвестиций - 0,726 млрд. руб.

2. ОАО "РИТЭК" Инвестиционный проект "Обустройство и перевод скважин на механизированный способ добычи". Объем инвестиций - 0,537 млрд. руб.

3. ООО "АхтубаСитиПарк" Инвестиционный проект "Создание новых объекта недвижимости, модернизация существующей городской инфраструктуры". Объем инвестиций - 36,3 млрд. руб.

4. ООО "Аэроконцепт" Инвестиционный проект "Организация серийного производства самолетов и самолетных наборов на территории аэродромного комплекса Волгоградской области". Объем инвестиций - 0,455 млрд. руб.

5. ООО "Земля Профи" Инвестиционный проект "Строительство гостиницы с подземной автостоянкой по ул. Краснознаменная, 5 а, Центрального района г. Волгограда". Объем инвестиций - 2,312 млрд. руб.

6. ООО "Солнцедар" Инвестиционный проект "Создание семеноводческого комплекса по производству кормовых трав, производственной мощностью 5000 тонн в год". Объем инвестиций - 0,130 млрд. руб.

7. ООО "Международный аэропорт Волгоград" Инвестиционный проект "Строительство аэровокзального комплекса международных и внутренних линий Международного аэропорта Волгоград 1-ая очередь строительства". Объем инвестиций - 0,620 млрд. руб.

Итого по заявленным проектам: 41,08 млрд. руб.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", за январь 2015 года составил 3669,7 млн. руб., что в сопоставимой оценке в 1,8 раза больше, чем в январе 2014 года.

За январь 2015 года в области построены жилые дома на 568 квартир общей площадью 67,6 тыс. кв. м., что на 36,4% больше, чем за январь 2014 года. Площадь жилых домов, построенных населением, составила 57,5 тыс. кв. м., что на 50,4% больше, чем за январь 2014 г. 85% от общего ввода жилья осуществлялся населением.

С участием федерального бюджета продолжается строительство мостового перехода через р. Волга в г. Волгограде. В октябре 2009 года введена в действие 1-ая очередь 1-го пускового комплекса, продолжается строительство второго пускового комплекса.

Началось строительство футбольного стадиона "Победа" в г. Волгограде для проведения матчей Чемпионата мира по футболу 2018 года, а также объекта инфраструктуры, обслуживающих их проведения. Ведется строительство объекта социально-культурной сферы и жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области с поддержкой федерального бюджета. Реализуется национальный проект "Доступное и комфортное жилье гражданам России".

Экономический анализ структуры и тенденций роста объемов выполненных работ по виду деятельности "строительство", ввода жилых домов за отчетный период позволяет прогнозировать указанные показатели за первый квартал и 2015 год в целом - 7353 млн. руб., 162 тыс. кв. м. и 66029 млн. руб., 1430 тыс. кв. м., соответственно.

Потребительский рынок

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на потребительском рынке Волгоградской области составил 25,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,3% к январю 2014 г.

В январе 2015 г. оборот розничной торговли на 91,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность

вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,2%. В январе 2014 г. - соответственно 91,1% и 8,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе 2015 г. составил 50,5%, непродовольственных товаров - 49,5% (в январе 2014 г. - 45,5% и 54,5% соответственно). Населению области было реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия на 12,8 млрд. рублей (98,7% к январю 2014 г.), непродовольственных товаров - на 12,6 млрд. рублей (92,6%),

В январе 2015 г. населению Волгоградской области было оказано платных услуг на 10,1 млрд. рублей или 96,5% к январю 2014 г.

Цены и тарифы на услуги, оказанные населению области, за январь 2015 г. увеличились в среднем на 1,7% (за тот же месяц 2014 г. - на 0,2%). В январе 2015 г. жилищные услуги по отношению к январю 2014 г. составили 141,3%, коммунальные услуги - 104,1%.

Внешняя торговля

В анализируемом периоде по прогнозу внешнеторговый оборот составит 393,65 млн. долл. США, т.е. 130% от показателя аналогичного периода 2014 года. Экспорт составит 306,3 млн. долл. США, импорт - 87,35 млн. долл. США, т.е. 146% и 94% от уровня соответствующих показателей аналогичного периода прошлого года.

По прогнозам страны дальнего зарубежья по-прежнему будут доминировать во внешней торговле, их доля составит около 77% товарооборота области. Вместе с тем, с учетом сложившейся внешнеполитической ситуации, экономических санкций в отношении российских юридических и физических лиц, а также запрета на ввоз в РФ сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, страной происхождения которой являются США, страны ЕС, Канада, Австралия, Норвегия, их роль во внешней торговле региона постепенно снижается.

Экспорт в страны дальнего зарубежья и государства - участники СНГ за январь 2015 г. может составить соответственно 200% и 28% соответствующих показателей аналогичного периода 2014 года. В число стран - основных торговых партнеров региона входят: Италия, Турция, Германия, США, Нидерланды, Греция. Среди стран ближнего зарубежья лидирующие позиции Украины могут перейти Казахстану и Азербайджану. Приоритетным направлением экспортной составляющей внешней торговли области остаются минеральные продукты, обеспечившие более 70% экспорта, а также металлы и изделия из них - около 16%, продукция химической промышленности - 7%, продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье более 6%.

Импорт товаров для волгоградских потребителей в январе 2015 г. осуществляется преимущественно из стран дальнего зарубежья. В постоянную группу импортируемых товаров входят: машиностроительная продукция, составляющая около 59% стоимостных объемов, металлы и изделия из них - 15%, продукты химического производства. Основными торговыми партнерами здесь могут стать: Италия, Испания, Украина, Германия.

Стабильны показатели взаимной торговли Волгоградской области в рамках Евроазиатского экономического союза и составляют около 6% от объема внешнеторгового оборота региона. В связи с вступлением с 01 января 2015 г., Армении в состав стран-членов вышеуказанной организации прогнозируется рост объемов взаимной торговли на 6%.

Финансы

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций региона.

Сальдо прибылей и убытков (финансовый результат крупных и средних организаций Волгоградской области кроме банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений) за январь 2015 г. по оценке составило 4300 млн. руб. или 101,5% к январю 2014 г. по сопоставимому кругу организаций.

По оценке число прибыльных организаций за январь 2015 г. составило 56,8% к общему количеству обследованных организаций, а число убыточных -43,2%.

По данным статистической отчетности за январь-ноябрь 2014 года из общего числа обследованных организаций 63,6% получили прибыль в сумме 89431 млн. руб., 36,4%.- получили убытки в сумме 16556 млн. рублей.

Бюджетная система.

Доходы в консолидированный бюджет Волгоградской области на 01 февраля 2015 г. поступили в сумме 3 146686,2 тыс. рублей при плане в сумму 91 276 953,1 тыс. рублей, 3,5% к годовым бюджетным назначениям.

Расходы консолидированного бюджета Волгоградской области на 01 февраля 2015 г. составили 4444216,7 тыс. рублей при плане 100 919 870,9 тыс. рублей, или 4,4 % к годовым бюджетным назначениям.

Доля налоговых и неналоговых доходов в расходах консолидированного бюджета составляет 83,6% (налоговые и неналоговые доходы - 3 716 816,7 тыс. рублей).

По состоянию на 01 февраля 2015 г. из консолидированного бюджета Волгоградской области на капитальные вложения направлено 90 594,7 тыс. рублей, что составляет 2% от объема расходной части консолидированного бюджета.

Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации поступили в бюджет Волгоградской области в январе 2015 г. в сумме 1 348 480,5 тыс. рублей.

Доходы Волгоградской области в бюджеты всех уровней.

За январь 2015 г. на территории Волгоградской области согласно налоговой отчетности мобилизовано налоговых доходов во все уровни бюджетной системы 13,7 млрд. рублей.

По сравнению с январем 2014 года поступления в целом выросли в 1,4 раза, в том числе в федеральный бюджет почти в 1,9 раза, в консолидированный бюджет Волгоградской области снизились на 9,4 %.

Поступления возросли по налогу на добавленную стоимость в 2 раза, по акцизам - в 1,8 раза (из них по акцизам на табачные изделия - в 2,7 раза), по единому налогу на вмененный доход на 8,1 %. При этом снизились поступления по налогу на прибыль организаций на 24,9%, по налогу на доходы физических лиц - на 7,9%, по единому налогу, взимаемому с применением упрощенной системы налогообложения - на 4%, по транспортному налогу на 2,8%.

За январь 2015 г. по оперативным данным налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 3,7 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет области снизились на 12,5%.

Исходя из уровня фактических поступлений за январь 2015 г. и с учетом динамики прошлых лет, в 1 квартале 2015 г. на территории области ожидаются налоговые поступления во все уровни бюджетов, администрируемые налоговыми органами, в размере 28,2 млрд. рублей, в том числе в консолидированный бюджет Волгоградской области - 16,7 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

За январь 2015 года объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий по предварительной оценке составил 2,7 млрд. рублей в фактически действующих ценах. Индекс производства продукции сельского хозяйства к январю 2014 г. составил 95,2%.

Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области организована подготовка к весенне-посевной кампании в Волгоградской области. Для оказания хозяйствам практической помощи в проведении весенних полевых работ при Администрации Волгоградской области создан штаб, на заседаниях которого оценивается ход подготовки и проведения посевной кампании, в оперативном режиме решаются возникающие вопросы.

Под урожай 2015 года посеяно 1,3 млн. га или 80% от запланированного (1,6 млн. га). Недостаток влаги в период осеннего сева 2014 года и осенней вегетации не позволил хозяйствам области провести сев озимых под урожай текущего года на планируемой площади и отрицательно сказался на развитии озимых.

В настоящее время состояние озимых зерновых культур в целом по области оценивается как:

- неудовлетворительное на площади 500 тыс. гектаров;
- удовлетворительное на площади 550 тыс. гектаров;
- хорошее - 240 тыс. га.

Производство основных видов животноводческой продукции в хозяйствах всех категорий в январе 2015 года составило:

- молока - 15,9 тыс. тонн (97% к январю 2014 года);
- скота и птицы на убой в живом весе - 17 тыс. тонн (93% к январю 2014 года);
- яиц - 44,8 млн., штук (106,3% к январю 2014 года).

На конец января 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 322,3 тыс. голов (на 5,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров -167,8 (на 4Д% меньше), поголовье свиней - 253,4 (на 16,3% меньше), овец и коз - 906,9 тыс. голов (на 3,4% меньше), птицы 10279,5 (на 3,4% меньше).

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе 2015 года составили 377 кг. (в январе 2014 года - 362 кг.), яйценоскость кур-несушек - 25 яиц (на уровне прошлого года).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности "производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака" в январе 2015 года составил 5,3 млрд. рублей при индексе производства 90,1% к январю 2014 года.

Агропромышленный комплекс является одним из приоритетных направлений инвестиционного и социально-экономического развития региона.

Достижение роста агропромышленного производства возможно путем реализации инвестиционных проектов. В настоящее время в АПК реализуется 57 инвестиционных проектов с общим объемом 50 млрд. рублей.

Также в январе 2015 года комитетом сельского хозяйства Волгоградской области (с участием комитетов экономики и финансов Волгоградской области) впервые была проведена "Инвестиционная сессия", на которой рассматривались 340 инвестиционных проектов, подготовленные муниципальными районами в соответствии со стратегическими направлениями развития АПК в рамках реализуемых госпрограмм и государственно-частного партнерства. Было представлено инвестиционных проектов: в отрасли животноводства - 74, в отрасли переработки - 49, в отрасли мелиорации - 36, по развитию логистики -51, по развитию семейных животноводческих ферм - 32, по созданию крестьянских (фермерских) хозяйств - 48, по техническому перевооружению -21, по развитию кооперации -13, и по строительству теплиц - 9.

Общий объем предполагаемых инвестиций в течение трех лет составит 58 млрд. рублей, в том числе в 2015 году -16 млрд. рублей. Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области проведена оценка проектов, начата адресная работа с ними. В муниципальные районы и сельские поселения направлена нормативно-правовая база по государственной поддержке инвестиционной деятельности. Комитетом сельского хозяйства Волгоградской области внедрена система оперативного еженедельного информирования (начиная с февраля 2015 года) о ходе реализации инвестиционных проектов в сельских поселениях, для оперативного решения возникающих у инвестора проблем.

Уровень жизни населения

Номинальные денежные доходы, полученные населением области в январе 2015 г. составили 39,1 млрд. руб. и увеличились по сравнению с январем 2014 г. на 19,8%. В

январе 2015 г. относительно декабря 2014 г. индекс потребительских цен на товары и услуги составил в области 104,5%, в том числе на продовольственные товары - 106,9%, непродовольственные - 103,9%, услуги - 101,7%.

Реальные денежные доходы населения в январе 2015 г. увеличились на 2,8% по отношению к соответствующему периоду 2014 года.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2014 г., в крупных, средних и малых организациях составила - 31059 рублей; по сравнению с ноябрем 2014 г. увеличилась на 29%, по сравнению с декабрем 2013 г. увеличилась на 8%.

Средний размер месячной пенсии по состоянию на 01 февраля 2015 г. составил 11317,77 руб., по сравнению с соответствующим периодом 2014 года отмечается рост на 13,2%.

Применение механизма организации оплаты труда, основанного на социальном партнерстве, и включающего регулирование заработной платы на основе соглашений и коллективных договоров, реализация Указов Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", от 01.06.2012 № 761 "О Национальной стратегии действий в интересах детей на 2012 - 2017 годы", от 28.12.2012 № 1688 "О некоторых мерах по реализации государственной политики в сфере защиты детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", определивших осуществление до 2018 года мероприятий по повышению заработной платы педагогических работников общего образования, дошкольного образования, преподавателей и мастеров производственного обучения образовательных учреждений начального и среднего профессионального образования, работников учреждений культуры, врачей, преподавателей образовательных учреждений высшего профессионального образования и научных сотрудников, социальных работников, работников медицинских организаций, увеличение пенсий, социальных выплат будет способствовать увеличению доходов населения в 2015 году. Вместе с тем, сложная экономическая ситуация, связанная со снижением темпов роста экономики, сокращением доходной части бюджетов всех уровней, приведут к сдерживанию темпов роста доходов населения в 2015 году. Номинальная начисленная заработная плата увеличится в целом за 2015 год по отношению к 2014 году на 8,1%.

Труд и занятость

Количество заявлений граждан о предоставлении государственных услуг в сфере занятости населения, поступивших в ГКУ ЦЗН Волгоградской области в течение января 2015 г., составило 18,8 тыс. ед. При этом 29,9% от общего количества заявлений - это заявления о предоставлении государственной услуги по содействию в поиске подходящей работы (5,6 тыс. ед.).

В течение января 2015 г. за содействием в подборе необходимых работников в органы службы занятости обратилось 880 работодателей. По состоянию на 01 февраля 2015 г. в банке данных службы занятости имелись сведения о 28,2 тыс. вакансий (на 01 февраля 2014 г. количество заявленных свободных рабочих мест было на 2,6 тыс. ед. меньше).

В целом сохраняется сезонная динамика формирования банка вакансий, сложившаяся в последние годы.

Доля заявленной потребности в рабочих в общем числе вакансий по сравнению с предыдущим годом практически не изменилась (70,5% против 71,0% на 01 февраля 2014 г.).

Качество имеющихся в базе данных службы занятости вакансий по критерию размера предлагаемой заработной платы в январе 2015 г. по сравнению с январем 2014 г. улучшилось: заработную плату выше прожиточного минимума по Волгоградской области работодатели предлагали по 88,7% имеющихся вакансий (в прошлом году доля таких вакансий, в общем количестве заявленных составляла 84,3%).

В течение января 2015 г. сняты с регистрационного учета в связи с трудоустройством 2,1 тыс. граждан (в январе 2014 г. - 2,2 тыс. чел.6), при этом 76,5% из

них трудоустроено по направлению службы занятости. Доля безработных граждан, в общем количестве трудоустроенных, в январе 2015 г. составила 30,6% (в январе 2014 г. - 36,6%).

В целом сохраняется влияние сезонного фактора на формирование динамики трудоустройства граждан, наблюдаемого и ранее.

В течение января 2015 г. снято с регистрационного учета в связи с направлением на профессиональное обучение или получением дополнительного профессионального образования по направлению ГКУ ЦЗН 69 безработных граждан (в январе 2014 г. - 93 безработных).

Снято с регистрационного учета в связи с назначением трудовой пенсии в январе 2015 г. 76 безработных гражданина (в т.ч. 27 из них назначена пенсия досрочно по предложению органов службы занятости). В январе 2014 г. было снято с регистрационного учета в связи с назначением трудовой пенсии 84 безработных (8 из них назначена пенсия досрочно по предложению органов службы занятости).

Численность безработных по состоянию на 01 февраля 2015 г. составила 15270 чел. (на 01 февраля 2014 г. - 15062 чел.), уровень регистрируемой безработицы - 1,13% (на 01 февраля 2014 - 1,12%).

Если изменения в течение января полностью укладывались в обычные для данного времени года параметры, то изменения, происходящие в феврале и прогноз их развития, свидетельствуют о том, что становится ощутимым влияние процесса высвобождения работников, в частности, происходящего на ВОАО "Химпром".

В феврале 2015 г. число обращений в службу занятости за содействием в поиске работы возрастет. Обострению ситуации на рынке труда способствуют не только происходящие или предстоящие увольнения работников, в том числе в связи с сокращением численности работающих или ликвидацией организаций, но инфляционные ожидания, стремление граждан использовать в данных условиях полный спектр вариантов способов поиска работы, чтобы сократить период безработицы, либо формализовать свой статус в целях получения ряда форм социальной поддержки.

Дополнительное давление на рынок труда оказывает нарастание объемов режимов неполного рабочего времени, временной приостановки работы (простоя), предоставления работникам отпуска без сохранения заработной платы. В настоящее время указанные режимы введены на 51 предприятии. Суммарная численность работников, находящихся в режиме неполной занятости, составляет почти 4,6 тыс. человек.

В регионе продолжается реализация мероприятий государственной программы Волгоградской области "Содействие занятости населения, улучшение условий и охраны труда в Волгоградской области в 2014-2016 годах", утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 23 декабря 2013 г. № 767-п.

Смягчить ситуацию на рынке труда может потребность в работниках предприятий перерабатывающей промышленности, участвующих в процессе импорт замещения, а также предприятий, участвующих в реализации, в целом по области предполагается постепенный рост уровня регистрируемой безработицы, но с учетом имеющегося в распоряжении органов службы занятости объема банка рабочих мест, данный показатель по итогам месяца сложится на уровне 1,3%.

Источник информации: <http://economics.volganet.ru/upload/iblock/bd6/monitoring-yanv-2015.pdf>

10.2. Информация о спросе и предложении на рынке недвижимого имущества

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Рынок недвижимости по назначению можно разделить на три сегмента: жилая, коммерческая, общественная и специальная. Наиболее часто рассматриваются экспертами жилая недвижимость и коммерческая недвижимость. В свою очередь коммерческая недвижимость делится на офисную, торговую, складскую, производственную, гостиничную, «развлекательную», объекты сферы услуг, рестораны.

Оценка рынка недвижимости Волгограда и области

Торговая недвижимость

Общая площадь всех объектов торговой недвижимости в Волгограде сегодня составляет порядка 600 тыс. кв. м. Качественную структуру торгового фонда региона можно представить следующим образом:

1) Встроенные помещения на первых этажах домов – объекты, имеющие, как правило, сравнительно небольшую площадь (до 100 м²). В большинстве случаев подобные магазины эксплуатируются самим собственником, а при наличии избытка площадей они предоставляются сторонним организациям в аренду или субаренду. Сделки купли-продажи в данной группе встречаются чаще, чем в любой другой категории, учитывая небольшие площади, что способствует привлечению в данный сегмент мелких предпринимателей. Для рынка недвижимости Волгоградской области к данному сегменту целесообразно отнести внутриквартальные магазинчики, расположенные, как правило, во встроенных помещениях на 1-х или цокольных этажах жилых домов. Кроме того, к данному сегменту относятся так называемые сетевые магазины – Радеж, 24 часа, Магнит, Пятерочка, Эльдorado и многие другие. Объем данного сегмента на территории г. Волгограда оценивается в 75% от общей площади торгового фонда областного центра. На районных рынках Волгоградской области данный показатель доходит до 100% торговых площадей.

2) Супермаркеты – это более крупные объекты, практически всегда включающие один большой торговый зал (площадью – 1000-10000м²). В данном сегменте купли-продажи встречаются довольно редко. Данные организации не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду мелким сторонним организациям или предпринимателям. В г. Волгограде есть несколько средних супермаркетов профильного назначения (площадью 1000-3500м²) – Дом мебели, Стройград в Центральном р-не, Виво в районе Семи Ветров, Невский пассаж в Дзержинском, Привоз в Тракторозаводском, Краснополянский в Жилгородке. Более крупными супермаркетами – от 3500 до 10000 м² – являются Царицынский пассаж, ЦУМ. Объем данной категории оценивается в 12%. В районах области подобный формат встречается только в крупных городах – Волжский, Камышин, Михайловка).

3) Торговые и торгово-развлекательные центры и комплексы – это объекты площадью 10000-50000 м², содержат разнопрофильные направления, несколько торговых залов, есть элементы досуга и развлечения. В Волгограде к рассматриваемому сегменту можно отнести «Парк-Хаус», «Metro Cash&Carry», торгово-развлекательный центр «Пирамида», «Диамант». К сдаче готовятся еще ряд комплексов «Диамант», «Зацарицынский пассаж». Оценка существующей площади данной категории составляет около 14% в общем торговом фонде города. В районах области, за исключением г. Волжского, подобное предложение полностью отсутствует.

Таким образом, наибольшую долю в общем торговом фонде региона имеют встроенные помещения на первых этажах домов.

Исходя из мировой практики, в качественном составе рынка торговой недвижимости на долю торговых центров должно приходиться порядка 70%, в то время как фактически в областном центре только 33% рынка сформированы за счет

предложения торговых центров, в районах области – такое предложение практически отсутствует.

Цены на аренду торговой недвижимости в Волгоградской области опережают ценовое предложение многих регионов-конкурентов. Однако при этом конкурентным преимуществом региона являются меньшие цены покупки торговых площадей по доступному предложению.

Структура рынка торговых площадей Волгограда отличается преобладанием помещений встроенно-пристроенного типа. Основная масса качественных встроенных помещений сосредоточена по основным торговым коридорам Волгограда – пр-т им. Ленина, ул. Невская, ул. Рабоче-Крестьянская, ул. Еременко, пр-т Героев Сталинграда. Ставки аренды на торговые помещения, расположенные по основным торговым улицам, по оценке Diamant Development Group, в среднем составляют \$690–1150 за 1 кв. м в год.

Большой процент в структуре ритейлплощадей города занимают ТЦ. Несколько лет назад событием для рынка стало появление Park House.

В отличие от Park House ТРЦ «Пирамида» не был реализован «с нуля» – он появился на месте ресторана при недостроенной гостинице. Сегодня проект достаточно успешен, несмотря на спорную коммерческую концепцию. Удачное месторасположение восполнило некоторые недоработки.

В городе уже несколько лет работает «Метро» (Дзержинский район). Открыты ТЦ Real (Дзержинский р-н, пересечение Ш. Авиаторов и пр-та Жукова) и «Лента» (Советский р-н).

В мае этого года в Волгограде состоялось открытие 1й очереди ТРК DVI Group общей площадью 87 000 кв. м. ТРК расположен в непосредственной близости к центру города. Первая очередь представлена форматом гипермаркета «Карусель», общая площадь – 13 500 кв. м. Основными якорными операторами, помимо гипермаркета «Карусель», стали магазин товаров для дома Castorama, «М.Видео», 7зальный кинотеатр DVI Cinema, мебельный центр, автосалон, фудкорт и т. д.

Несмотря на несколько новых ТЦ, спрос на ритейл площади по-прежнему превышает предложение, а большинство торговых объектов представляет собой старый формат ТЦ или переоборудованные заводские здания. Пример освоения цехов – ТЦ «Царицынский Пассаж» Diamant Development Group, расположенный в центральном районе. 7этажный ТЦ был создан на базе здания недостроенной швейной фабрики. Другой пример освоения цехов – сданный в эксплуатацию осенью прошлого года ТРК «Диамант». 45-тысячный комплекс в настоящий момент заполнен на 90%.

ТЦ старого формата – «Ворошиловский торговый центр», который довольно успешно работает несколько десятков лет, Центральный универмаг и другие объекты.

Формат ТЦ развивается в городе очень активно, поскольку наблюдается явный дефицит качественных торговых площадей. Ставка аренды на помещения в ТЦ составляет \$740–1615 за 1 кв. м в год. В настоящий момент в процессе реализации находятся сразу несколько знаковых проектов. Неохваченными остаются спальные районы города, которыми сегодня и заинтересовались девелоперы. Например, проекты заявлены в Красноармейском р-не (местный девелопер) на месте кинотеатра «Юбилейный», в Советском р-не выкуплена территория завода для развития проекта общей площадью более 70 000 кв. м (Leon Group).

Ведется строительство ТРК «Плаза» (Центральный р-н, пересечение ул. Глазкова и пр-та им. Ленина, около 40 000 кв. м), ТЦ «Эльдорадо» (Краснооктябрьский р-н, 12 600 кв. м), жилой и торговоофисный комплекс «ВолгоградСИТИ» (Центральный р-н, ул. Маршала Рокоссовского, 150 000 кв. м жилья, 100 000 кв. м. торговоофисных площадей), ТДЦ «Зацарицынский» (Ворошиловский р-н, ул. Рабоче-Крестьянская, 48, 18315 кв. м), ТДЦ «Диамант на Комсомольской» (Центральный р-н, ул. Комсомольская, 3, 13 822 кв. м).

Офисная недвижимость

Общий объем рынка офисных площадей Волгограда насчитывает около 523 тыс. кв.м. Высокие темпы роста деловой активности предприятий Волгоградской области в последние годы привели к увеличению спроса на офисные площади.

Большинство офисных помещений в г. Волгограде составляют бывшие НИИ (Научный городок, Институт «Волгоградгражданпроект»), административные корпуса и цеха заводов (ВЗТДиН, ВГТЗ, «Волгоградский инструментальный завод»). Все эти площади, по существующей классификации недвижимости, относятся к С-, D-классам.

Еще одна группа офисной недвижимости – первые этажи жилых домов. По мнению риэлторов, эти помещения у арендаторов очень популярны. Сейчас в новых и только строящихся жилых домах один или два этажа сразу же отводятся под офисы. Заполняются они, как правило, до сдачи дома в эксплуатацию. Это также достаточно обширный сегмент рынка, который занимает преобладающую долю на районных рынках офисной недвижимости Волгоградского региона.

Специализированных офисных или торгово-офисных центров существенно меньше. В Волгограде это бывшее здание «Агропромбанка», здание городского фонда занятости, новый бизнес-центр в Ворошиловском районе, принадлежащий компании «Нотра».

В целях удовлетворения предложения на рынке офисной недвижимости в настоящее время в Волгоградской области реализуется ряд инвестиционных проектов, которые, однако, сосредоточены лишь на территории г. Волгограда.

Общее предложение офисов на рынке Волгограда, по данным компании «Ариороса», оценивается в 180 000–190 000 кв. м. Эксперты из Diamant Development Group называют другую цифру – более 300 000 кв. м. «Специализированные офисные здания составляют чуть больше 44% (это в основном офисы класса В и С). Оставшиеся около 56% – это в основном встроенно-пристроенные помещения или офисный фонд 1980х гг. В городе нет офисной недвижимости класса А. В класс В можно включить ТВК «Меркурий», здание Службы занятости, БЦ EL PATIO, здание «Волгоград GSM».

Предложение офисных помещений в бизнесцентрах класса В составляет, по данным Diamant Development Group, около 50 000 кв. м. Средняя величина арендной ставки на офисные помещения класса В составляет, по данным компании «Нотра Недвижимость» \$230–275 за 1 кв. м общей пл. в год. На помещения класса С в специализированных офисных зданиях – \$180–200 за 1 кв. м в год.

Для рынка Волгограда по-прежнему характерна тенденция продажи офисных помещений блоками. Стоимость продажи офисных помещений в настоящий момент составляет 42 000–45 000 руб. за 1 кв. м.

Несмотря на это, повод для оптимизма все же есть. Девелоперы наконец задумались о строительстве новых БЦ. Причем основная их масса относится к классу А. Например, DiamantDevelopmentGroup в ближайшие несколько лет намерена построить в разных районах города бизнесцентры «Вертикаль», «ГлобалСИТИ» и «Конкорд Плаза». Компания «НотраНедвижимость» намерена построить два современных офисных комплекса. Выход на площадку запланирован осенью текущего года. Через 1,5 года, как ожидают эксперты компании, здание будет сдано в эксплуатацию.

«Мосбизнесбанк» строит административное здание на 26 000 кв. м в центральном районе на ул. Хиросимы. В настоящий момент девелопер подыскивает соинвесторов.

Развивается рынок административной недвижимости и в области. Волгоградская область выиграла конкурс на создание трех бизнесинкубаторов, который провело Минэкономразвития и торговли РФ. Первые муниципальные бизнесинкубаторы будут открыты в городах Урюпинск, Жирновск, Камышин. Под них отведут помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Площадь каждого центра – 1000 кв. м.

Жилая недвижимость

Рынок жилой недвижимости Волгограда встречает 2015 год незначительным снижением цен, но неизменной структурой предложения. В дальнейшем снижение цен

продолжится, в то время как структура предложения изменится. Рассмотрим таковое до изменений преопределяемых кризисом.

На начало января в Волгограде единовременно экспонировалось 6220 квартир и комнат. Наименьшей стоимостью среди них характеризовалась комната, занесенная в базу портала РосРиэлт и экспонируемая на ул. Лодыгина в Тракторозаводском районе города. Жилье площадью в 12 кв.м. реализовывалось по цене в 480 тыс. руб. Наиболее дорогим объектом жилой недвижимости содержащемся в базе портала и реализуемым в Волгограде являлась элитная шестикомнатная квартира на ул. Циолковского в Ворошиловском районе города. Жилье площадью в 420 кв.м. продавалось по цене в размере 28 млн. руб.

В общем объеме предложения доминировали двухкомнатные квартиры. Такие обеспечивали 32% от общего объема предложения жилья. Для сравнения аутсайдерами были "гостинки" и квартиры свободной планировки, вобравшие в себя лишь 3% всего предложения. Четырех и более комнатные квартиры представляли 6% реализуемого жилья. Столько же пришлось на комнаты. Одно и трехкомнатные апартаменты обеспечили соответственно 30% и 23% всего экспонируемого жилья.

В свою очередь к квартирам эконом-класса относилось 43% всей реализуемой недвижимости. Бизнес-классу принадлежало 6% всего предложения. В то время как квартиры комфорт-класса занимали 21% рынка. Элитным сочли свое жилье 14% продавцов. Еще 16% недвижимости не имело четко выраженной классификации.

На этом фоне лидировал по объему предложения Дзержинский район. В нем продавалось 25% всей недвижимости. Аутсайдерами по объему предложения были Кировский и Красноармейский район. В них реализовывалось по 7% всех квартир. В Ворошиловском районе экспонировалось 9% всей недвижимости. В Краснооктябрьском районе города продавалось 19% всей недвижимости. В Советском районе предлагалось 12% всей недвижимости. В Тракторозаводском районе количество реализуемых квартир составляло 13% от общего объема предложения. В Центральном районе реализовывалось 15% всего жилья.

В целом же на первичный рынок недвижимости приходилось лишь 18% всего предложения жилья. 82% квартир реализовывалось на вторичном рынке недвижимости. Средняя стоимость квартир занесенных в базу портала Росриэлт и экспонируемых в Волгограде составила 51842 руб. за кв.м. Это на 1,11% больше чем месяцем ранее и на 10,11% больше чем год назад. Средняя стоимость квартир на вторичном рынке недвижимости составила 53550 руб. за кв.м. Это на 0,62% больше чем месяцем ранее и на 11,13% выше, чем в декабре 2013 года.

Средняя стоимость аренды однокомнатных квартир занесенных в базу портала и сдаваемых в Волгограде составила 11438 руб. в месяц. Это на 2,26% меньше чем месяцем ранее и на 1,05% больше чем год назад. Стоимость аренды двухкомнатных квартир составляла 16995 руб. Это на 0,97% меньше чем месяцем ранее и на 12,65% больше чем год назад.

В краткосрочной перспективе рынок жилой недвижимости Волгограда сохранит отмечаемые тенденции. В среднесрочной перспективе возможно снижение доли новостроек в общем объеме предложения, что обуславливается сокращением объемов строительства в период кризиса. По этой же причине может снизиться общее количество экспонируемого жилья. Так как владельцы стараются не реализовывать свою недвижимость в период снижения цен и низкой платежеспособности населения. В дополнение к этому на рынке может произойти "вымывание" однокомнатных квартир. Именно их в период кризиса стараются приобретать для сохранения средств немногие платежеспособные клиенты. Трех-четырёх комнатные квартиры за счет сравнительно более высокой стоимости и низкого спроса станут дешевле активнее других. Но именно с данным типом жилья будет заключаться большее количество альтернативных сделок направленных на улучшение жилищных условий. Стоимость жилья продолжит снижаться. Причем при рецессии экономики данный спад может изменяться двухзначными

значениями в год. В складывающейся ситуации действия покупателей жилья будут определяться лишь личными возможностями таковых.

Производственно-складская недвижимость

Текущая доступность складских помещений в регионе является важным фактором инвестиционной привлекательности территорий для инвестиций. С другой стороны этот сектор важно рассматривать как самостоятельное перспективное направление для развития, стимулирующее развитие других секторов. При оценке потенциала регионов для строительства складских помещений инвесторы учитывают не только их экономический потенциал, рост потребления в них, выход в регионы ритейловых сетей. Одним из основных факторов является положение региона как транспортного узла. Территории, являющиеся крупными транзитными и перевалочными пунктами, имеют больший потенциал, чем территории, находящиеся в стороне от основных товарных потоков. В первую очередь спрос на складские площади формируется логистическими операторами, которые приходят в регионы, являющиеся крупными транспортными узлами.

В настоящее время в секторе промышленно-складских помещений Волгоградской области наблюдается ситуация активного использования уже имеющихся площадей, но, данные проекты не предусматривают качественной реконструкции недвижимости и повышения ее класса. Большая часть складских помещений представляет собой неотапливаемые территории, отапливаемые же помещения предлагаются как смешанные производственно-складские объекты.

Анализ ценового предложения производственно-складских помещений на территории Волгоградской области, а также регионов-конкурентов, позволяет сделать вывод о достаточно низких арендных ставках на территории Волгоградской области, что, несомненно, формирует ее конкурентные преимущества. Аналогичный вывод позволяет сделать и анализ предложения о покупке данного объекта.

Суммарная площадь помещений производственно-складского назначения, предлагаемая к продаже, составляет, по данным DiamantDevelopmentGroup, 280 000 кв. м, помещений, предлагаемых к сдаче в аренду, – 140 000 кв. м.

Однако в городе заявлен логистический проект компании «Евразия Логистик». Компания уже приобрела в собственность участок площадью 50 га в 10 км северо-западнее пос. Городище, вблизи федеральной трассы М6 «Москва–Волгоград», а также железнодорожной ветки. Проект предусматривает строительство логистического комплекса площадью 180 000 кв. м, арендаторами которого могут выступить федеральные сети – «Перекресток», «Рамстор», «Лента».

Рынок отелей в Волгограде, как и во многих других городах, оставляет желать лучшего. В настоящий момент в пятерку лидеров гостиничного бизнеса Волгограда входят «Волгоград Интурист», «Волгоград», «Южная», «Отельбанк» и гостиница «Октябрьская». Только первые три отеля имеют статус 3*. Остальные не классифицированы.

98 номеров гостиницы «Волгоград Интуриста», от стандартных однокомнатных до сьютов, рассчитаны на 140 постояльцев. Гостиница «Южная» расположена в центре Ворошиловского р-на. Рядом с гостиницей – кинотеатр, крупные ТЦ, рестораны, развлекательные комплексы. Отель располагает 200 номерами на 300 мест.

В целом городу крайне не хватает номерного фонда, при этом ни у местных девелоперов, ни у федеральных застройщиков пока нет возможностей осваивать этот нелегкий сектор.

Источник информации: <http://www.airvo.ru/invest/analyst/97/>

Источниками информации для анализа рынка недвижимости послужил информационно-аналитический портал недвижимости и агентство инвестиционного развития Волгоградской области, Волгоградская областная дума: <http://volgoduma.ru/analitika>, <http://www.rielter34.ru>, <http://www.airvo.ru/invest/analyst/97/>.

http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/1044/

В ходе проведения анализа рынка, были проанализированы данные следующих источников информации:

- Риэлтерский дом «Дельта» (<http://www.rd-delta.ru/>)
 - ООО «Недвижимость Поволжья» (<http://www.volgastyle.ru/>)
 - Девелоперская компания «Нотра-Волгоград» (<http://www.volgogradreal.ru/>)
 - Агентство недвижимости «Центр недвижимости Avega» (<http://www.cn-avega.ru/>)
 - Агентство недвижимости «Мега – Недвижимость» (<http://www.mega-nedvigimost.ru/>)
 - Холдинг Бюро недвижимости МЭТР «МЭТР-Девелопмент» (<http://www.metrd.ru/>)
 - Агентство недвижимости «Вся недвижимость для Вас» (<http://www.vndv.ru/>)
 - Региональная информационная система «Недвижимость Поволжья» (<http://np.volga34.ru/>)
 - Риэлторская компания Эгрегор-8 (<http://www.egregor-8.ru/>)
 - Агентство недвижимости «ADN Group» (<http://www.adngroup.ru/>)
 - Сайты Коммерческой недвижимости (<http://www.volgo-rielt.ru/>); <http://www.kvartal34.ru/>)
 - Независимый информационный ресурс - RENT.RU (<http://www.rent.ru/>),
 - Периодические печатные издания объявлений:
 - Газета "Домино-недвижимость" (<http://www.domino-press.ru/>),
 - Газета "Все для вас" (<http://www.vdv-s.ru/>),
 - Газета "Из рук в руки" (<http://www.irr.ru/>), и т.д.
- А так же сайт объявлений: <http://www.avito.ru/>

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Методология оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, описание подходов к оценке

Определение стоимости объекта недвижимого имущества является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Целью оценки является определение стоимости имущества.

На выбор вида стоимости оцениваемого имущества влияют задача, которую предстоит решить с помощью выполняемой работы по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Назначение настоящей оценки является использование Отчета об оценке продаже имущества. В связи с вышесказанным целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255, рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При оценке Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор

источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО №1). Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Согласно п.21 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 23 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход – метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходными с оцениваемым. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированные цены аналогов дают возможность Оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа

продаж наиболее действителен для объекта оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купле - продажи.

Согласно п. 22 ФСО № 1 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объекта аналогов.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа полученных результатов, для определения итоговой величины стоимости объекта, как правило, используется метод средневзвешенной величины, в соответствии с которым, результату, полученному в рамках каждого из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В соответствии со стандартами оценки Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования того или иного подхода) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики оцениваемого объекта, и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.1.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

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

Юридическая допустимость — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость — рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Снос строений;
- Реконструкция или модернизация;
- Продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объекта. Существующее строение может быть снесено только в том

случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его дальнейшему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для объекта недвижимости на застроенном участке.

11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания).

В настоящем отчете земельный участок под жилым домом, относится к категории земель – населенных пунктов, с разрешенным использованием под жилую индивидуальную застройку. Территориальное размещение этого земельного участка, его расположение, разрешенное использование, согласно свидетельства о государственной регистрации права и специфика, свидетельствует о наилучшем его использовании для размещения объекта под индивидуальную жилую застройку. Таким образом, существующее использование земельного участка под объектом оценки является его наилучшим использованием.

11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой.

Оценке подлежит жилой дом, площадью 175,5 кв. м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083: 0013:401:000214 расположенный по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.

Для выявления наиболее эффективного использования данного объекта проведем тест на НЭИ.

Таблица 11.1.3.1 Тест на НЭИ жилого дома, площадью 175,5 кв.м.

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Использование по назначению (Жилой дом)	+	+	+	+
Складское помещение	-	-	+	-
Офисное здание	+	-	+	+
Торговое здание	-	-	+	+
Производственное помещение	-	-	-	-

Проведенный анализ НЭИ показывает, что по разумным соображениям, возможным видом использования с учетом критериев приведенных в таблице, особенностей и строительных характеристик рассматриваемого объекта, месторасположения, наличия подъездных путей является использование здания по своему назначению.

Наибольшую эффективность будет приносить использование объекта оценки по его прямому назначению. Таким образом, использование объекта по его функциональному назначению, является лучшим и наиболее эффективным.

11.2 Оценка рыночной стоимости земельного участка

11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

Стоимость права собственности на земельные участки определялась, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. В соответствии с данными документами оценка права собственности на земельные участки возможна:

- Доходным подходом (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования);
- Сравнительным подходом (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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.

Данный подход является самым оптимальным для определения рыночной стоимости собственности, так как опирается на данные о реальных сделках с аналогами. Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и(или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и(или) сооружениями. 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).

На рынке земельных участков Волгоградской области, Оценщику удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с объектами оценки по основным ценообразующим факторам. Таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым, целесообразным и не приведет к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта. Более подробное описание применяемого метода приведено в рамках реализации сравнительного подхода в соответствующей главе настоящего заключения.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения) — определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на

заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными. У оценщиков отсутствовала информация о доле стоимости земельных участков в общей стоимости объекта недвижимости аналогичного типа.

Поэтому метод распределения не применялся.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объекта;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 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 (воспроизводства)улучшений земельного участка.

На региональном рынке недвижимости Волгоградской области, Оценщику не удалось выявить предложения к продаже объекта, являющихся сопоставимых с единым объектом недвижимости объекта оценки по основным ценообразующим факторам. Необходимость большого числа допущений, не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, применение метода выделения в рамках сравнительного подхода считается нецелесообразным и может привести к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, в рамках настоящего отчета сравнительный подход применяется, и реализуется методом сравнения продаж.

Доходный подход.

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

Доходный подход основывается на предположении, что потенциальный покупатель оцениваемого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, 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.

На основании анализа рынка земельных участков, было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. Данные факты получения земельной ренты не являются рыночными и могут существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, применение данного метода, по мнению Оценщика, нецелесообразно.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока связанного с использованием земельного участка.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

На региональном рынке недвижимости, на момент оценки, объекты, аналогичные объекту оценки не строятся для целей сдачи в аренду или реализации, а используются для целей ведения собственного бизнеса.

Таким образом, ввиду отсутствия данных для выполнения расчетов, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости улучшений.

Расчет стоимости аналогичных исследуемым объектам доходным подходом осуществляется на основании формирования доходов от ведения бизнеса (сдачи в аренду). Отсутствие у оценщика данных для расчета стоимости аренды существующих на земельных участках объекта исследования, необходимость большого числа допущений, отсутствие сопоставимых объектов-аналогов не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, в рамках настоящего отчета доходный подход для оценки земельных участков не применяется.

Затратный подход.

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

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества. Согласно данным «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, непосредственно к земельным участкам затратный подход не применяется, так как земельные участки являются не возобновляемыми ресурсами. Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения. Таким образом, в рамках

настоящего отчета затратный подход для определения стоимости земельных участков не применяется.

11.2.2 Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж

В данном отчете для оценки земельного участка использовался сравнительный подход методом сравнительного анализа сделок. Метод сравнительного анализа сделок основывается на анализе и обработке цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами, характеризующими ценообразующие факторы. При этом из числа объекта, выбираются лишь те, которые имеют функциональное назначение аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объекта недвижимости.

Данный подход к оценке базируется на анализе продаж объекта сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход к оценке стоимости на основе прямого сравнения продаж включает в себя четыре основных шага:

- изучение рынка с поиском аналогичных объекта, по которым имеются все необходимые данные;
- анализ цен продаж с определением цены единицы измерения, анализ и сравнение условий сопутствующих сравниваемым сделкам;
- учет различий сделок и приведение цен к одной базе;
- экспертный выбор значения стоимости объекта.

Подход прямого сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном подходе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легко доступны.

Элементы сравнения и корректировка их величин:

- а) права собственности на недвижимость;
- б) условия рынка,
- в) местоположение, престижность и проходимость места,
- г) транспортная доступность,
- д) состояние,
- е) наличие дополнительных условий.

Поправки, вводимые к аналогам, для корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, классифицируются на основе различных способов расчета и внесения следующим образом:



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Стоимостные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках. Для определения достоверной и обоснованной величины поправок требуется достаточно развитый рынок недвижимости и доступность информации по сделкам.

Величина поправок определяется на основании анализа рынка.

Для земельных участков под коммерческую застройку основными ценообразующими параметрами являются:

- локальное местоположение (район, тип и качество окружающей застройки, доступность объекта инфраструктуры);
- расстояние до подъездных путей с твердым покрытием, доступность общественного транспорта (транспортная доступность);
- наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, системы орошения, электроснабжение, и т.д.).

Объекты аналоги были отобраны на основании анализа рынка коммерческой недвижимости (земельные участки под коммерческую застройку) Волгоградской области.

Выбор единицы сравнения.

Так как ни один из выбранных объекта сравнения не соответствует объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

При анализе продаж участков обычно используют следующие единицы сравнения:

1	Цена га	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
2	Цена кв. м.	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку.
3	Цена фронт. м.	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4	Цена авт. место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК

В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 м² общей площади объекта.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определялась как стоимость свободного ЗУ (участка без улучшений), в следующей таблице указаны объекты аналоги:

Таблица 11.2.2.1 Объекты аналоги используемые в расчетах для оценки земельного участка, площадью 471 кв.м.

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м ²	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м ²	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Земельный участок						
Объект-аналог №1	Продам участок 5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города ул. Колесникова, разрешение на строит-во, тех. условия на подключение к электросетям, воде. Газ через улицу. Рядом церковь.	500	Предложение	1300000	2600	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_535837483

	8-968-286-04-64 Юлия					
Объект-аналог №2	Участок под ИЖС, все коммуникации по улице, ц/канализация, П.Ангарский, ул.Полоцкая.Хорошее расположение - выезд на ул.Джаныбековская и в сторону ул.Ангарской. Адрес достаточно точно показан на карте. В собственности более 3-х лет.Возможен обмен на недвижимость, авто, с доплатой в обе стороны. Рассмотрю все варианты 8-960-883-77-66	600	Предложение	1600000	2667	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_552682578
Объект-аналог №3	Продам участок 8 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Дзержинский р-н, ул. Бугская, ИЖС, площадь 8 соток, в собственности, все коммуникации по улице, новая коттеджная застройка, недалеко от центра города, возможен раздел на два изолированных участка со своим адресом площадью 387 кв. м. по цене 1035000рублей, готов к продаже 8-987-644-88-10 Александр	800	Предложение	1845000	2306	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_627524783
Объект-аналог №4	Продам участок 6 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Участок находится на улице Полоцкой, в Дзержинском районе, 6 соток земли в собственности, участок пустой, все коммуникации есть. 8-988-391-09-88 АН ООО "Ди-Волга" София	600	Предложение	1490000	2483	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_570227601
Объект-аналог №5	Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Дзержинский р-н, п. Ангарский, ул. Бугская, индивидуальная жилая застройка, площадь 387 кв. м., в собственности, все коммуникации по улице. Рядом с центром города, готов к продаже, торг 8-902-314-42-35 Александр	400	Предложение	949000	2373	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_623445173

Применяемые корректировки:*Корректировка на условия сделки.*

Для объекта-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 13%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер), данный размер скидки указан для объекта рассматриваемой недвижимости и является средним согласно данному справочнику, расширенный диапазон для активного рынка, составляет от 8% до 20%.

Корректировка на вид права.

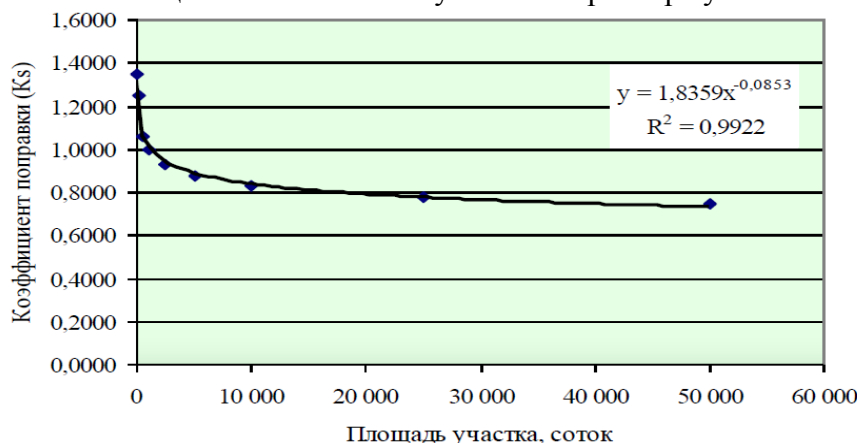
Земельные участки объекты исследования принадлежат владельцу на праве собственности. Земельные участки объекта-аналогов принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб (площадь) участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки. Данная корректировка рассчитана по методике указанной в статье: А.Д. Власова, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Поправка на площадь, согласно данной методике, подчиняется экспоненциальной зависимости, которая отражена на графике ниже:

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \times 100 \%$$

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

$C_{\text{оо}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

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

Таблица 11.2.2.2 Результат расчета величин корректировок на площадь

Расчет корректировки на площадь для земельного участка, площадью 471 кв.м., расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а.						
Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	471	500	600	800	600	400
Площадь, соток	4,71	5	6	8	6	4
Коэффициент поправки (K_S)	1,609	1,6	1,576	1,538	1,576	1,631
Корректировка, %		+0,56	+2,1	+4,61	+2,1	-1,35

Корректировка на местоположение.

Объекты аналоги как и объект оценки находятся в Дзержинском районе, в относительной близости от центральных дорог и друг друга. Корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность.

Расстояния, на которых располагаются объекты-аналоги до основных асфальтовых магистралей, ведущих в областной центр, значительно не отличаются, как между собой, так и относительно объекта исследования и являются сопоставимыми. От каждого объекта до основных асфальтированных дорог имеются подъездные пути. Таким образом, по транспортной доступности объекты исследования и объекты аналоги практически не отличаются. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение и текущее использование.

Объекты исследования – земельные участки из категории земель населенных пунктов. Объекты-аналоги – земельные участки из категории земель населенных пунктов. Корректировка не требуется.

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведены в таблице далее:

Таблица 11.2.2.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 471 кв. м., сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. измерения	исследуемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена продажи	руб.		1300000	1600000	1845000	1490000	949000
Общая площадь	м2	471	500	600	800	600	400
Цена 1 м2 площади	руб./м2		2600	2667	2306	2483	2373
Дата объявления			3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015
Совершена сделка или предложена			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена	руб./м2		2262	2320	2006	2160	2065
Время продажи			3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015	3 кв. 2015
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		2262	2320	2006	2160	2065
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1	1	1	1	1

Скорректированная цена	руб /м2		2262	2320	2006	2160	2065
<i>Местоположение</i>			Волгоградская область, Дзержинский район	Волгоградская область, Дзержинский район	Волгоградская область, Дзержинский район	Волгоградская область, Дзержинский район	Волгоградская область, Дзержинский район
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб /м2		2262	2320	2006	2160	2065
<i>Транспортная доступность</i>			Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.	Незначительная отдаленность от основных магистралей и социальных объектов тяготения.
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб /м2		2262	2320	2006	2160	2065
<i>Площадь</i>	м2	471	500	600	800	600	400
Корректировка			1,0056	1,021	1,0461	1,021	0,9865
Скорректированная цена	руб /м2		2275	2369	2099	2205	2037
<i>Имущественные права</i>			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб /м2		2275	2369	2099	2205	2037
<i>Количество корректировок</i>			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Весовой вклад</i>			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<i>Стоимость права собственности 1 кв.м.</i>	руб	2197	455	474	420	441	407
<i>Площадь м2</i>		471					
<i>Стоимость права собственности земельного участка, с учетом округления*</i>	руб.	1 034 800					

* При продаже права собственности на земельный участок сделка не облагается НДС в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ.

Стоимость права собственности земельного участка площадью 471 кв. м., располагающегося по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а:

1 034 800 (один миллион тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей

11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом

11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода и обоснование выбора конкретного метода для определения стоимости объекта оценки

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (С_{вс} или С_{зам}).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (С_{изн}):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

Методы затратного подхода:

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Формула расчета имеет следующий вид:

$$C_{зам.} = C_{1м3ан.} * V_{об.} * K_{1...n} * K_1 * K_2 * K_3 * K_{пз} * K_i$$

где:

$C_{зам.}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$C_{1м3ан.}$ - стоимость 1м3 аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$K_{1...n}$ - коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

K_1 - коэффициент перехода к ценам 1984г.;

K_2 - коэффициент перехода к ценам 1991г.;

K_3 - коэффициент перехода к текущим ценам;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

K_i - коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объекта;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n, \text{ где}$$

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

В данной работе используется метод сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объекта оценки и имеющейся информации о них.

Определение стоимости замещения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного (общего) износа. Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и

износ, а также стоимость земли. Затратный подход подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Определение восстановительной стоимости.
- Определение общего накопленного износа.

Определение рыночной стоимости затратным подходом как суммы стоимости земельного участка и восстановительной стоимости объекта с учетом накопленного (общего) износа. В данной работе рыночная стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. В общем виде формула для расчета по затратному подходу с использованием показателей справочника УПВС выглядит следующим образом:

$$C \text{ затр.} = C \text{ земли} + C \text{ в.с.} - I$$

где:

C затр. - стоимость затратным подходом;

C земли - стоимость земельного участка;

Св.с. - восстановительная стоимость нового строительства с учетом предпринимательской прибыли;

I - накопительный износ.

В данной работе расчет восстановительной стоимости осуществлялся методом сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объекта оценки и имеющейся информации о них.

Данный метод предполагает в качестве сравнительной единицы использовать стоимость единицы площади или объема подобных типовых сооружений. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные материалы: Удельные Показатели Стоимости Строительства (УПСС), Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости (УПВС). Информационной базой для приведения методики расчета может являться издание КО-ИНВЕСТ.

При этом:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11мая 1983г.), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.);

- для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. используются индексы изменения стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.;

- для пересчета сметных цен из 1991 г. в цены 2001 г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25));

- для пересчета сметных цен из 2001г. в текущие цены использовались индексы изменения стоимости СМР к ТЕР 2001 на 1 кв. 2015 г. (Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08).

При перерасчете цен с использованием справочников КО-ИНВЕСТ применяются индексы перехода цен на СМР министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, при этом используется справочник, относящийся к категории оцениваемой недвижимости.

В данной работе использовалась информационная база справочника УПВС. Так как основная масса зданий и сооружений возведены до 2000 и показатели справочника УПВС более корректно отражают стоимость объекта, учитывают технологию строительства и конструкционные материалы, используемые строителями до 2000 года.

Рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства(замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом объекта оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборнику УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м³ объема здания – аналога и применены соответствующие корректировки.

Стоимость единицы объема или площади возведенных объекта строительства зданий и сооружений определяется по объектам, аналогичным объектам оценки на основе справочника "Укрупненные показатели стоимости строительства" (УПВС. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). Соответственно в ходе расчетов налог на добавленную стоимость не учитывается.

Основы определения накопленного (общего) износа зданий

По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий, а также их функциональное соответствие текущему и тем более, будущему использованию, связанному с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывает влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ - это потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов и определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью. В зависимости от причин вызывающих потерю стоимости, износ подразделяют: физический, функциональный и внешний.

Накопленный (общий) износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена восстановительная стоимость оцениваемого здания в результате физического, функционального и внешнего износа или их комбинаций. В общем виде формула для определения накопленного (общего) износа:

$$И \text{ накоп.} \% = 1 - (1 - И \text{ физ.} \%) * (1 - И \text{ функ.} \%) * (1 - И \text{ вн.} \%)$$

где: И накоп.% – накопленный износ, %;

И физ.% – физический износ, %;

И функ.% – функциональный износ, %;
И вн.% – внешний (экономический) износ, %.

Физический износ

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Физический износ определяется состоянием объекта и подразделяется на устранимый и неустраимый.

- неустраимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим причинам, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

- устранимый износ – износ, который возможно устранить технически или экономически целесообразно.

В общем виде физический износ определяется по формуле:

$$И \text{ физ.} = И \text{ физ. устр.} + И \text{ физ. неустр.},$$

где: $И_{\text{физ. устр.}}$ – физический износ устранимый;
 $И_{\text{физ. неустр.}}$ – физический износ неустраимый.

Для целей оценки в составе объекта недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы.

- Короткоживущие – это элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости. Предполагается, что короткоживущие элементы могут быть заменены без прекращения эксплуатации объекта, поэтому их износ является полностью устранимым. К ним относятся кровля; декоративная отделка; сантехническое оборудование и т.д.

- Долгоживущие – это элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом. Износ долгоживущих элементов, как правило, является неустраимым, т. к. затраты на их ремонт превышают возможные выгоды от увеличения срока эксплуатации здания. При этом величину износа долгоживущих элементов определяют методом экономической жизни, исходя из соотношения фактического возраста здания и ожидаемого срока службы. К ним относятся фундамент; стены; перекрытия и т.д.

В данном отчете Оценщик исходил из предположения, что износ долгоживущих элементов является полностью неустраимым.

Величина физического износа короткоживущих элементов оцениваемого объекта определялась визуальным и расчетным способом на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1989г. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Формула для расчета физического износа для короткоживущих элементов выглядит следующим образом:

$$И \text{ физ.} \% = \left[\sum_{i=1}^{i=n} И_{ki} \% * K_i \right] : 100,$$

где: $И_{ki} \%$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

K_i – коэффициент, соответствующей доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости зданий;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости зданий (в %), принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий, утвержденных в установленном порядке.

Расчет неустранимого физического износа объекта оценки определяется исходя из фактического срока его службы и ожидаемого срока экономической жизни по формуле:

$$И \text{ физ. неустр.} = \frac{(100 - \Sigma УВ \text{ к.ж.э.}) * СЖ \text{ факт.}}{СЖ \text{ эконом.}},$$

где:

$И_{\text{физ. неустр.}}$ – неустранимый физический износ, %;

$УВ_{\text{к.ж.э.}}$ – удельный вес короткоживущих элементов;

$СЖ_{\text{факт.}}$ – фактический срок службы объекта, лет;

$СЖ_{\text{эконом.}}$ – экономическая жизнь объекта, лет.

Экономическая жизнь – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. $СЖ \text{ эконом.} = 0,75 * СЖ \text{ факт.}$

Фактический срок службы объекта – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Метод срока жизни

Данный метод определяет физический износ по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭФ}}}{T_{\text{ЭК}}} * 100,$$

где:

$T_{\text{ф}}$ – фактический возраст здания.

$И_{\text{физ}}$ – физический износ здания, %;

$T_{\text{ЭВ}}$ – эффективный возраст. $T_{\text{ЭФ}} = T_{\text{ф}}$;

$T_{\text{ЭК}}$ – экономический возраст здания;

$T_{\text{н}}$ – номинальный возраст здания

$T_{\text{ЭК}} = 0,75 * T_{\text{н}}$.

Эффективный возраст – это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и улучшает возможность его выгодной продажи. Эффективный возраст – основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В нашем случае эффективный возраст соответствует фактическому возрасту.

Экспертное начисление физического износа

В тех случаях когда, значения физического износа полученные расчетным путем не отражают техническое состояние объекта оценки, либо не имеется возможным произвести расчет эмпирическими методами, возможно применение назначения экспертного износа, согласно методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Укрупненные показатели физического износа отражены в таблице далее.

Таблица 11.3.1.1 Укрупненные показатели физического износа, установленные методом визуального осмотра

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Функциональный износ

Наличие функционального износа обычно обусловлено устаревшим объемно – планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости и приводит к снижению стоимости объекта в следствии недостатков в эксплуатационных и функциональных качества объекта недвижимости.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Признаком *неустранимого функционального износа* является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение выявленных недостатков. Неустранимым функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик и измеряется потерей чистого дохода из-за их отсутствия, капитализированных по норме капитализации для здания такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства;
- переизбыток отдельных качественных характеристик объекта над аналогичными характеристиками, соответствующими современным потребностям среднего потребителя.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, которая способствует более эффективной эксплуатации объекта недвижимости и вызывается;

-Недостатками, требующими добавления элементов. К недостаткам, требующим добавления, относятся элементы здания, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

-Недостатками, требующими замены или модернизации элементов. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

- Сверхулучшения, к сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время не соответствуют современным стандартам.

Исходя из того, что основная часть зданий произведена из материалов использующихся в строительстве на сегодняшний день, по соответствующим технологиям, функциональный износ принимаем равным нулю.

$$I_{\text{функ}} = 0$$

Функциональный (моральный) износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Для сооружений это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки. В данной работе функциональный износ принимается в размере 0%.

Внешний (экономический) - уменьшение стоимости имущества в результате изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и т.д. Внешний износ определяется воздействием окружающей среды и в большинстве случаев носит неустранимый характер. Анализ внешней ситуации показал, что никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости объекта оценки, не выявлено. Исходя из этого, величина внешнего (экономического) износа принимается равной нулю, то есть:

$$I_{\text{вн.}} = 0$$

11.3.2 Расчет стоимости замещения зданий и сооружений

Расчет стоимости замещения методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС. В качестве сравнительной единицы оцениваемого объекта принимается 1м³ аналогичного здания. Стоимость замещения оцениваемого объекта может быть рассчитана по формуле:

$$C_{\text{зам.}} = C_{1\text{м}^3\text{ан.}} * V_{\text{об.}} * K_{1\dots n} * K_1 * K_2 * K_3 * K_{\text{пз}} * K_{\text{и}}$$

где:

$C_{\text{зам.}}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$C_{1\text{м}^3\text{ан.}}$ - стоимость 1м³ аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{\text{об.}}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$K_{1\dots n}$ - коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

K_1 - коэффициент перехода к ценам 1984г.;

K_2 - коэффициент перехода к ценам 1991г.;

K_3 - коэффициент перехода к текущим ценам;

$K_{\text{пз}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

Ки - коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146.В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). Соответственно в ходе расчетов налог на добавленную стоимость не учитывается.

Расчет стоимости замещения затратным подходом объекта оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборникам УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м3 объема здания - аналога для 1 территориального пояса, III климатического района (Волгоградская область) в ценах 1969 года.

При расчете стоимости замещения коэффициенты K_1 ...учитывают отличия между объектом оценки и аналогом.

Расчет коэффициентов перехода к текущим ценам:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. (K_1) используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11мая 1983г.), для отрасли сельское хозяйство данный коэффициент составляет 1,18, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), который для Волгоградской области составляет 1,03.

- для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. (K_2) используются индексы изменения стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (для сельского хозяйства 1,59), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г. (для Волгоградской области 1,06)

- Коэффициент K_3 - индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки. Пересчет справочной стоимости из 1991 г. в стоимость 2001 г. произведён с использованием индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)); пересчет сметных цен из 2001г. в текущие цены произведён с использованием индексов стоимости СМР к ТЕР 2001 на 2 кв.2015 г. (Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0). "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на II квартал 2015 года").

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (предпринимателя). Прибыль предпринимателя (инвестора) выступает в виде премии, которую он ожидает получить за использование своего рискованного капитала, инвестированного в строительный

проект. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации - подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. По оценкам Госкомстата и мнению инвесторов диапазон прибыли предпринимателя по России составляет 5%-20%. Из проведенного Оценщиком исследования было установлено, что на территории Волгоградской области имеется достаточное количество бывших сельскохозяйственных объекта производственно-складского назначения, в том числе и невостребованных. При этом, строительство новых объекта подобного плана практически не ведется. Как правило, идет строительство либо современных зерно-, овощехранилищ, либо небольших производственных комплексов по переработке животноводческой продукции для собственных нужд. Таким образом, в данных условиях и применительно к данным объектам оценки, целесообразно принять значение прибыли предпринимателя в качестве минимального значения вышеуказанного диапазона, т.е. в размере 5%.

Косвенные издержки (**Ки**) вызваны, как правило, необходимостью застройщика выполнить ряд технических условий, требующих определенных затрат, не относящихся непосредственно к строительству. Согласно научных работ Мерзликиной Г.С. и Иванова В.В., принимаем косвенные издержки в размере 6,7%.

Таблица 11.3.2.1 Индексы перехода на СМР от 1969 г. на дату оценки

Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1,18
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1,03
Индекс перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1,59
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1,06
Индекс перехода от цен 1991 г. к ценам 2001 г. (Вестник управления по совершенствованию ценообразования сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25))	16,44
Индекс изменения стоимости СМР к ТЕР 2001 на 2 кв. 2015 г. (Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0)	6,02

Расчет стоимости затрат на замещение зданий и сооружений представлен в таблице далее.

Таблица 11.3.2.2 Расчет стоимости затрат на замещение недвижимого имущества

Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214												
Наименование	Основное строение (Литера А)	Подвал (Литера А1)	Навес (Литера Г)	Навес (Литера Г1)	Баня (Литера Г2)	Навес (Литера Г3)	Уборная (Литера Г4)	Забор (Литера 1)	Калитка (Литера 2)	Ворота (Литера 3)	Замощение (Литера I)	Замощение (Литера II)
Объемно-планировочная характеристика объекта оценки, м3, м2, м, шт.	394 м3	297 м3	6,3 м2	6,7 м2	23 м3	41 м2	6 м3	34,8 м2	2,2 м2	7,8	157,3	16,3
Источник информации	Сборник №4. Раздел I Жилые здания. Таблица 4 Жилые здания кирпичные, одноэтажные без мансард. Таблица 8	Сборник №4. Раздел I Жилые здания. Таблица 4 Жилые здания кирпичные, одноэтажные без мансард. Таблица 8	Сборник № 12. Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX. Таблица 205	Сборник № 12. Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX. Таблица 205	Сборник № 28. Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения. Отдел III. Раздел 2. Таблица 119	Сборник № 12. Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX. Таблица 205	Сборник № 12. Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX. Таблица 126	Сборник №12 Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел IX. Таблица 219	Сборник № 26 Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания Отдел VIII. Прочие здания и сооружения Таблица 151	Сборник № 26 Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания Отдел VIII. Прочие здания и сооружения Таблица 151	Сборник № 12. Внешнее благоустройство и озеленение. Отдел I. Таблица 7	Сборник № 2 Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Отдел VI Здания и сооружения различного назначения, Дворовые покрытия, дорожки, площадки, тротуары Таблица 305
Стоимость единицы объема объекта-аналога, м3, м2, м, шт/руб.	22,5	Согласно технической части раздела I. Жилые здания, стоимость подвала к зданию определяется как 80% стоимости надземной части здания: $22,5 * 0,8 = 18$	17	17	27,2	17	76	12,4	21,5	29,4	12,3	10,7

Поправка на группу капитальности	1,08 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	1,08 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поправка на климатический район	0,95 (согласно общим указаниям сборника №4 УПВС)	0,95 (согласно общим указаниям сборника №4 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №28 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №26 УПВС)	0,99 (согласно технической части сборника №12 УПВС)	0,95 (согласно технической части сборника №2 УПВС)
Поправка на отсутствие инженерной системы	0,96 Поправка на отсутствие печного отопления. (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 8)	0,96 Поправка на отсутствие печного отопления. (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поправка на наличие инженерной системы/благаустройства	1,095 Общая поправка на наличие: водопровода, газа, отопления с котлом типа "АГВ" (согласно примечаний раздела 1 Сборника №4, таблица 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прибыль предпринимателя	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Косвенные	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067

издержки												
Коэффициент перехода СМР от 1969 г. на дату оценки	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73	202,73
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	2188152	1195967	24082	25611	134987	156726	102535	97030	10206	49481	435052	37633
Общая восстановительная стоимость объекта в целом, без учета износа, руб.												
Нормативный срок службы жилых зданий II и III групп капитальности составляет 120 лет, оцениваемое здание относится ко II группе капитальности. Фактический возраст здания с момента завершения строительства составляет 9 лет. Физический износ здания определяем при помощи методики "срока жизни" (методика описана в теоретической части данного отчета). $I_{физ} = 9 / (120 * 0,75) * 100 = 10\%$. Физический износ сооружений находящихся на участке (литеры Г, Г1, Г2, Г3, Г4, 1, 2, 3, I, II), определяем в соответствии с методикой коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Состояние сооружений согласно критериям данной методики можно охарактеризовать как хорошее, что соответствует интервалу 10-20% по данному состоянию, принимаем среднее значение из данного интервала равно 15%.												
Физический износ объекта, %	10	10	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа, руб.	1969337	1076370	20470	21769	114739	133217	87155	82476	8675	42059	369794	31988
Общая восстановительная стоимость объекта в целом, с учетом износа руб.											3958049	
Стоимость земельного участка под объектом, руб.											1034800	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, руб.											4 992 849	

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества определенная затратным подходом представлена далее, расчет стоимости земельного участка описан в соответствующем пункте данного отчета. Стоимость земли под объектом оценки, определялась относительно полученной стоимости квадратного метра земельного участка, на котором располагается соответствующий объект, исходя из занимаемой им площади.

Стоимость жилого дома, площадью 175,5 кв.м., с учетом стоимости земельного участка под домом, без НДС, округленно, составила, руб.:

**4 992 850 (четыре миллиона девятьсот девяносто две тысячи
восемьсот пятьдесят) рублей**

11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1. Раздел IV. Требования к проведению оценки, п.20) оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

11.4.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно п. 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объекта-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объекта недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств

недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объекта, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объекта парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объекта.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объекта недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объекта-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- вид права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- уторговывание;
- фактическое использование;
- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и пешеходная доступность;
- площадь.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объекта идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию;

– метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ;

– экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно;

– регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии;

– статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности

альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

Вывод: проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

11.4.2 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 11.4.2.1 Подбор объекта-аналогов для жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м2	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Объект-аналог №1	Продам дом 2-этажный дом 115 м ² (кирпич) на участке 3 сот., в черте города дом полуторозэтажный, удобства в доме. пять минут до центра. жилые низы. 1 этаж санузел, зал и кухня. 2 этаж 4 спальни. пластиковые окна, двухконтурный котел, сплит система. центральная канализация. дом на ул.Продольной. 8-937-708-47-79 Мария	115	Предложение	4000000	34783	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_3_sot._498482873
Объект-аналог №2	Продам дом 1-этажный дом 92 м ² (кирпич) на участке 5 сот., в черте города Ангарский ул. Узбекская, 4 комнаты, газ, вода, центр. канализация, сан. узел в доме, баня, все в хорошем состоянии, цена 2900 тыс. рублей. 8-988-005-93-87 Дмитрий	92	Предложение	2900000	31522	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_5_sot._536970530
Объект-аналог №3	Продам дом 2-этажный дом 103 м ² (кирпич) на участке 5 сот., в черте города ул. Батюка, 5 комнат, газ, вода, сан. узел в доме, баня, гараж, всё ухожено, цена 3400 тыс. рублей. 8-988-005-93-87 Дмитрий	103	Предложение	3400000	33010	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_103_m_na_uchastke_5_sot._495541967
Объект-аналог №4	Продам дом 1-этажный дом 88 м ² (кирпич) на участке 6 сот., в черте города ул. Куринская в пос. Ангарский, дом с удобствами, газ, вода, газовое отопление, канализация.	88	Предложение	3350000	38068	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_6_sot._513922702

	Обложен кирпичом, 88,3/45/9,5, 6 жилых комнат. Гараж на две машины, погреб. Документы готовы для продажи. 8-904-421-08-24					
Объект-аналог №5	Продам дом 2-этажный дом 120 м ² (кирпич) на участке 6 сот., в черте города Продам дом с низами р-н улицы Хорошева улица Кемеровская, 3-и спальни на 2-м этаже, зал, кухня, столовая, с/у в доме. 6 соток - сад и огород. Навес для а/м 8-903-468-63-07 Елена	120	Предложение	4300000	35833	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_u chastke_6_sot._632403649

Таблица 11.4.2.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214

Элемент сравнения	Ед. измерения	Исследуемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена продажи	руб.		4000000	2900000	3400000	3350000	4300000
Общая площадь	м2	175,5	115	92	103	88	120
Цена 1 м2 площади	руб./м2		34783	31522	33010	38068	35833
Дата объявления			02.09.2015	02.09.2015	02.09.2015	31.08.2015	29.08.2015
Корректировки							
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная цена	руб./м2		32696	29631	31029	35784	33683
<i>Время продажи</i>			02.09.2015	02.09.2015	02.09.2015	31.08.2015	29.08.2015
Корректировка	%		1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		32696	29631	31029	35784	33683
<i>Площадь здания</i>	кв. м.	175,5	115	92	103	88	120
Корректировка	%		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999
<i>Транспортная доступность</i>			Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения.	Хорошая, в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения.

Корректировка	%		1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Корректировка			1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Местоположение			г. Волгоград, Дзержинский район	г. Волгоград, Дзержинский район	г. Волгоград, Дзержинский район	г. Волгоград, Дзержинский район	г. Волгоград, Дзержинский район	
Корректировка	%		1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Имущественные права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Корректировка	%		1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
Корректировка	%		1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Корректировка на тип объекта			Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	
Корректировка	%		1	1	1	1	1	
Скорректированная цена	руб./м2		31061	28150	29478	33995	31999	
Количество корректировок			2	2	2	2	2	
Вес каждого аналога			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
Стоимость согласно веса	руб.		6212	5630	5896	6799	6400	
Согласованная стоимость 1 м2		30937						
Площадь м2		175,5						
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.		5 429 444					

Применяемые корректировки:*Корректировка на условия сделки.*

Для объекта-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 6%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер, данный размер скидки указан из среднего значения для активного рынка жилых домов и коттеджей.

Корректировка на время продажи.

Объявления о продаже объекта аналогов датированы концом августа и начала сентября и 2015 года, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь здания.

Корректировка на площадь здания для объекта-аналогов принималась из справочника Лейфера Л. А. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." Нижний Новгород 2014, Л.А. Лейфер. Согласно данного справочника корректировка для объекта аналогов чья площадь значительно меньше оцениваемого объекта принимается равной 0,95.

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность объекта оценки и всех аналогов хорошая, объекты находятся в относительной близости от основных магистралей и социальных объекта тяготения. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования всех объекта аналогов рыночные, в случае возможности приобретения объекта в кредит - ставка по кредиту рыночная, возможность приобретения объекта в рассрочку отсутствует, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги находятся в г. Волгоград, Дзержинского района как и объект оценки, соответственно корректировка не требуется.

Корректировка на вид права.

Объект исследования принадлежит владельцу на праве собственности. Недвижимость объекты-аналоги принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объекта.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, объекты аналоги по полученной от продавцов информации в ходе интервьюирования посредством телефонной связи, находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта.

Объект исследования и все объекты аналоги являются отдельностоящими зданиями, соответственно указанная корректировка не требуется.

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214 в рамках сравнительного подхода составила с учетом округления, без НДС, руб.:

5 429 400 (пять миллионов четыреста двадцать девять тысяч четыреста) рублей

11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. То есть, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В рамках доходного подхода к оценке недвижимости возможно применение одного из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потока доходов. При использовании метода капитализации доходов в стоимость, преобразуется доход за один временной период. При использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объекта оценки. В отношении ИП «Багманова А.М. решением Арбитражного суда Волгоградской области от 29.09.2014 года по делу № А12-9361/2014 открыто конкурсное производство - должник хозяйственной деятельности не ведет. Договора аренды, в данном секторе коммерческой недвижимости, в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

11.6 Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов при оценке объекта, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. На выбор весовых коэффициентов оказали влияние конкретные условия оценки, характеристики оцениваемых объекта и другие факторы.

Заключительным элементом аналитического исследования оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных методов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям: полнота, достоверность используемой информации и влияние на используемую информация внешних факторов.

Согласование результатов проведем по методике А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
 2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
 3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
 4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.
- Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:
- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
 - Определяется сумма баллов каждого подхода;
 - По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
 - Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
 - Проводится согласование результатов расчета.

Источник информации: секция по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса "СЕРЕАН" 15-19 октября 2002 г.
<http://www.irbis.vegu.ru/repos/11755/HTML/0057.htm>

Таблица 11.6.1 Согласование результатов оценки

№		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Критерий	Баллы		
	1. Достоверность и достаточность информации	-	3	3
	2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	4	3
	3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки	-	4	3
	4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	3
	ИТОГО СУММА БАЛЛОВ ДЛЯ ПОДХОДА	-	14	12
	Подход применялся	НЕТ	ДА	ДА
	Сумма баллов	26		
	Вес подхода	-	0,5385	0,4615
	Вес подхода округленно, проц.	-	53,9	46,1

Таблица 11.6.1 Согласованная рыночная стоимость недвижимого имущества и сооружений

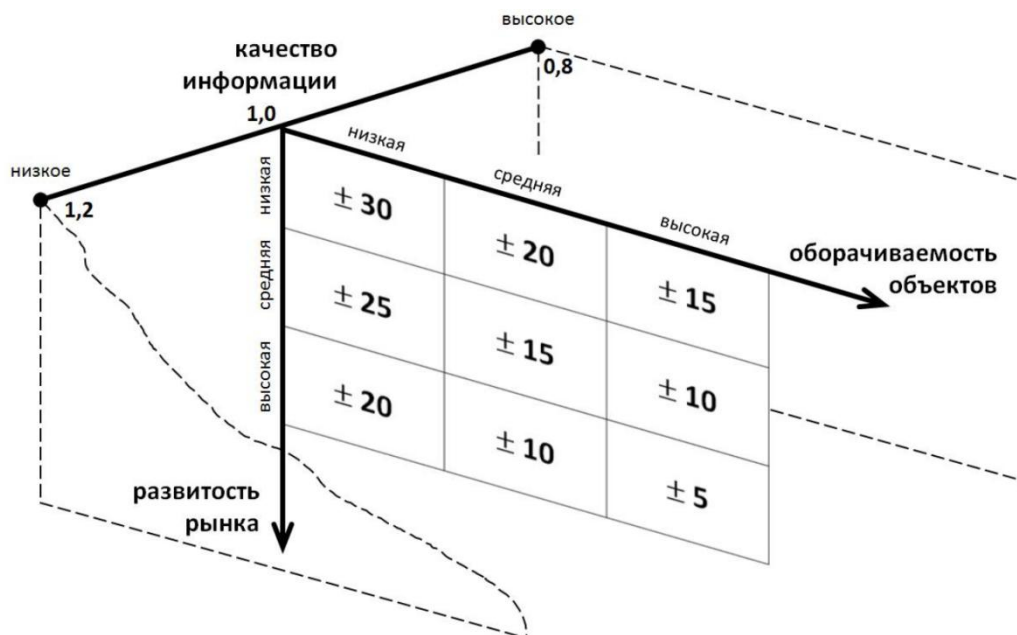
№	Наименование объекта	Сравнительный подход		Затратный подход		Согласованная рыночная стоимость
		стоимость	Вес подхода, %	стоимость	Вес подхода, %	
1	Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214	5 429 400	53,9	4 992 850	46,1	5 228 150

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, рассчитана рыночная стоимость объекта оценки – жилого дома, площадью 175,5 кв.м. расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, д. 44а. Таким образом, стоимость объекта оценки, округленно, без учета НДС, составила:

№	Наименование	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Жилой дом, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214, расположенный на земельном участке, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013	5 228 150

Согласно требований п.30 ФСО №7 определяем возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки руководствуясь следующей схемой:



Источник – Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. (авторы – Ильин М.О., Лебединский В.И.)

Качество информации, используемой для расчетов среднее, ввиду того, что информация об объектах аналогах получена из объявлений и в ходе телефонных переговоров с лицами занимающимися реализацией объектов аналогов. Развитость рынка объекта оценки, согласно исследованию, высокая, на рынке присутствует большое количество предложений по реализации объектов недвижимости, оборачиваемость указанных объектов средняя. Таким образом, согласно вышеуказанной схеме, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки составляют $\pm 10\%$ от итоговой стоимости объекта оценки, определенной в рамках данного отчета об оценке и составляют:

№	Наименование	Значения границ интервала в %	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, руб.
1	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый (или условный) номер: 34:34:030083:0013:401:000214 с земельным участком, площадью 471 кв.м. кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013	± 10	4 705 335 - 5 750 965

Директор, ООО "ОК Волга"

А.А. Романов

13. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Документы, регламентирующие оценочную деятельность и нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.
7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
8. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС». М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.
9. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.
10. Ведомственные строительные нормы 58-88 р от 30.06.1989 г.
11. Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)
12. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ
13. Гражданский кодекс РФ (Часть 1) № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. с изменениями.
14. Гражданский кодекс РФ (Часть 2) № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. с изменениями.
15. Гражданский кодекс РФ (Часть 3) № 146-ФЗ от 26.11.2001г. с изменениями.
16. Гражданский кодекс РФ (Часть 4) № 230-ФЗ от 18.12.2006 г. с изменениями.
17. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
18. Налоговый кодекс Российской Федерации.
19. Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08
20. Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 16 января 2008 г. N ВБ-82/02 "Об индексах изменения сметной стоимости на I квартал 2008 года"
21. Постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.
22. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.
23. Постановление Правительства РФ № 1 от 1.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
24. Правила оценки физического износа зданий ВСН-53-86(р) М.: Госгражданстрой, 1990 г.

25. Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-0. "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на II квартал 2015 года")
 26. Приложение К-1167 от 13.06.83 г. к письму Госстроя № 43-Д от 3.06.83 г.
 27. Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных зданий. Отдел научно-технической информации АКХ, от 13.01.1983 г. Москва.
 28. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94). Санкт-Петербург: Минстрой России, 1995.
 29. СНиП 33-01-2003—Гидротехнические сооружения. Основные положения
 30. Федеральный закон "О несостоятельности (Банкротстве)"
 31. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. N 137-ФЗ.
 32. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.
 33. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ.
 34. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. № 101-ФЗ.
 35. Федеральный закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. № 1738-1.
 36. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
- Справочная и методическая литература, периодические издания, информационные источники:***
37. «Оценка недвижимости»: Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2002.- 496 с.:ил.
 38. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2014.
 39. «Строительное производство». В 3 т. Т.2 «Организация и технология работ» Л.П. Аблязов, В.А. Анзигитов, К.И. Башлай и др.; Под ред.И.А. Онуфриева .- М.: Стройиздат, 1989.-527 с.:ил.-(Справочник строителя)
 40. Александров В.Г. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» учебно-практическое пособие /В.Т.Александров- СПб: Астерион, 2007-212 с.
 41. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / под ред. Асаула А.Н. – М.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 288 с.
 42. Бабенко Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости»- Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006.-312 с.
 43. Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред. С.В. Грибовского, М.А.Федотовой, - М., Финансы и статистика, 2008-368 с.
 44. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости»- СПб Питер, 2001 -336 с.:ил. –(Серия «Учебники для вузов»)
 45. Е.И. Тарасевич «Финансирование инвестиций в недвижимость» СПбГТУ, СПб., 1996.- 237 с.
 46. Е.И.Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997.

47. Е.С. Озеров Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: МКС, 2007.
48. Иванкова А.Л. Особенности расчета функционального и внешнего устаревания машин и оборудования //Вопросы оценки. 2013. № 2 (72). С. 55-60.
49. Иванов В.В. Экспертиза технического состояния зданий и сооружений. Учебное пособие. ЦНТИ. Волгоград, 2005
50. Игонин В.В., Ковалев А.П. Функциональное устаревание машин и оборудования с позиций доходного подхода //Вестник МГТУ Станкин. 2011. Т. 2. № 4. С. 116-119.
51. Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий» Учебник.-М, МНФРА-М, 2006.-268 с.
52. Ковалев А. П. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. М.: Дело, ЛТД. 1998.
53. Ковалев А.П. Ценообразование при производстве и продаже машин и оборудования: Учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп. - М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2006. - 92 с.
54. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Под ред. Федотовой М.А.- М.: 2007. - 288 с.
55. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебное пособие.– М.: Финансы и статистика 2005.– 265 с.
56. М.А. Федотова, Г.М.Кондрашов, Р.Ф.Гинзбург «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», Астрахань: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга», 2003.
57. Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 3. С. 302.
58. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003.-423 с.
59. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города». Учебное пособие для ВУЗов. – М.:ЮНИТИ- ДАНА,2003. -240 с.
60. Оценка земельных ресурсов» Учебное пособие. Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко–М.: и др. Институт оценки природных ресурсов, 1999.- 364 с.
61. Оценка машин и оборудования (ValuingMachineryandEquipment) / под ред. Назарова О., Рутгайзера В. М.: Квинто-Консалтинг, 2010. – 432 с.
62. Оценка машин и оборудования / под ред. Федотовой М.А. – М.: Альфа-М, 2011. – 336 с.
63. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А.Федотовой.-М., КНОРУС, 2007.-208с.
64. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.1.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 463 с.: ил.
65. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.2.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 416 с.: ил.
66. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург, 2000.
67. С.Е.Фомин «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений, Санкт-Петербург, МИПК СПбГТУ, 1994.
68. С.П.Коростелев «Основы теории и практики оценки недвижимости», М.: Русская деловая литература, 1998.
69. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Учебное пособие-М. ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д, Издательский центр «МарТ», 2006-448 с.

70. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Госстрой СССР, Госплан СССР, -М.: Стройиздат, 1987. – 522 с.

71. Шубенин В.Г., Попов И.С., Даушева А.В., Минимулин Д.В. Регистрация залога движимого имущества: дополнительная обязанность или благо? // Юридическая работа в кредитной организации. 2014. N 2. С. 8 - 12.

Документы предоставленные заказчиком

72. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №458677, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 05.03.2007 г., на здание жилого дома, площадью 175,5 кв.м., инвентарный номер 015222, кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013:401:000214;

73. Технический паспорт на здание жилого дома, площадью 175,5 кв. м., расположенного по адресу: 400107, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Щаденко, д. 44а, составленный МУП "Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации Волгограда" от 04.04.2008 г. Инвентарный номер согласно технического паспорта 015222;

74. Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА №588603, выданное, федеральной регистрационной службой, главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 13.12.2007 г., на земельный участок категории земель населенных пунктов, площадью 471 кв.м., кадастровый (или условный номер) 34:34:030083:0013;

75. Решение арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-9361/2014 от 29.09.2014.

76. Выписка из ЕГРП за № 01/170/2014-96 от 03.12.2014 г.