

***Отчет №13/Н-17
от 13 февраля 2017 года
об определении рыночной стоимости
имущества, принадлежащего
ООО «КотласСтрой-Инвест»***

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «КотласСтрой-Инвест», действующий на основании определения Арбитражного суда Архангельской области от 30.11.2016 г. по делу №А05-306/2016

Оценщик: ИП Максименко Татьяна Петровна
Архангельская обл., г. Котлас, ул. К.Маркса, д. 7, офис 204

ОГЛАВЛЕНИЕ

Основные факты и выводы.....	3
ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Постановка задания на оценку.....	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	5
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	6
1.4 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного Объекта оценки.....	7
1.5 Используемые понятия и термины.....	7
ГЛАВА 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	8
2.1 Правоустанавливающие документы.....	8
2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	13
2.4 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	13
2.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	13
2.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки.....	14
ГЛАВА 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.1 Анализ социально-экономического развития России.....	15
3.2 Анализ социально-экономического развития Архангельской области за 2016 год.....	19
3.3 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта.....	21
3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	21
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	22
3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	23
ГЛАВА 4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
4.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	23
4.2 Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. Обоснование использования стандартов.....	23
4.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	26
ГЛАВА 5 ОЦЕНКА УРОВНЯ РИСКА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	29
5.1 Расчет ставки капитализации.....	29
ГЛАВА 6 ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	32
6.1 Расчет стоимости земельного участка.....	33
6.2 Расчет полной восстановительной стоимости имущества.....	33
6.3 Расчет накопленного износа.....	37
6.4 Заключение о стоимости объекта оценки затратным подходом.....	42
ГЛАВА 7 ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	43
ГЛАВА 8 ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	43
8.1 Методика оценки объекта недвижимости доходным подходом.....	43
8.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.....	44
8.3 Заключение о стоимости объекта оценки доходным подходом.....	45
ГЛАВА 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор № 4/Н-17 от 19.01.2017 г.
Краткое описание объектов оценки	- здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4; - здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2; - здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5; - здание электроучастка общей площадью 375,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8; - здание ЭМУ общей площадью 29,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки
Предполагаемое использование результата оценки	установление начальной цены при продаже имущества в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	нет
Дата оценки	13 февраля 2017 г.
Балансовая стоимость объектов оценки	169740 руб.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Весовой коэф.	Доходный подход, руб.	Весовой коэф.
здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4	204051	1	-	0
здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2	565761	1	-	0
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5	1060075	0,1	271532	0,9
здание электроучастка общей площадью 375,7 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8	63904	1	-	0

здание ЭМУ общей площадью 29,7 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11	469921	1	-	0
---	--------	---	---	---

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки на дату определения стоимости составляет без учета НДС, округленно:

1 654 000,00 (один миллион шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, в т.ч.:

Наименование	Рыночная ст-ть, руб.
здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4	204 000
здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2	566 000
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5	350 000
здание электроучастка общей площадью 375,7 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8	64 000
здание ЭМУ общей площадью 29,7 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11	470 000
ИТОГО	1 654 000

Выводы и положения настоящего Отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки. Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика.

Оценщик



Т.П. Максименко Т.П. Максименко

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Постановка задания на оценку

Основание проведения оценки: договор №4/Н-17 от 19.01.2017 года.

Оцениваемые объекты:

- здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4;
- здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2;
- здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5;
- здание электроучастка общей площадью 375,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8;
- здание ЭМУ общей площадью 29,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11.

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: установление начальной цены при продаже имущества в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: нет.

Дата оценки: 13 февраля 2017 года.

Срок проведения оценки: с 19.01.2017 г. по 13.02.2017 г.

Балансовая стоимость объектов оценки: 169740 руб.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. Стоимость объектов оценки должна быть выражена в рублях без учета НДС.
2. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

ООО "КотласСтрой-Инвест"

ИНН/КПП 2904017890/290401001 ОГРН 1062904010180

Юридический адрес: 165300, Архангельская обл., г. Котлас, ул. К.Маркса, д. 10, офис 331

Оценщик: ИП Максименко Татьяна Петровна

ИНН 290403154221; ЕГРИП 304290409700130 (дата выдачи 06.04.2004 г.).

Зарегистрирована по адресу: 165300, Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 5, кв. 16.

Телефон: 89212401705, адрес электронной почты: maximen1@mail.ru.

Банковские реквизиты: р/с № 40802810617100000181 в Санкт-Петербургском филиале «Банк СГБ», к/с № 30101810100000000752, БИК 044030752.

Фамилия, имя, отчество	Максименко Татьяна Петровна
Паспортные данные	паспорт серии 11 15 №069419 выдан отделом УФМС России по Архангельской области в г. Котласе 06.11.15 г.
Данные, подтверждающие получение профессионального образования	диплом ПП № 439311 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.Б. Плеханова выдан 20.06.02 г.
Сведения о переподготовке	Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования МФПУ «Синергия» по программе «Оценочная деятельность»; Свидетельство о повышении квалификации за регистрационным номером 0827 от 20.12.2016 г.
Информация о членстве в СРО	НП "Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки" (Свидетельство №3125-15 от 09.11.15 г.). Реестровый номер 1005.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет (с 2002 года)

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО "ВСК" на срок до 30 июня 2017 года (Полис №16387B400 2624 от 30.06.2016 г.) на сумму 3000000 руб.
---	---

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без

каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

1.4 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного Объекта оценки

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; кроме того, в отсчете учтены требования приказов:

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

1.5 Используемые понятия и термины

Оценка - процесс решения задачи по определению стоимости объекта оценки, в котором различные физические, экономические, временные, социологические и экологические факторы анализируются и учитываются по отношению к оцениваемому объекту. В отношении недвижимого имущества – это оценка стоимости полных или частичных прав на него, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества с учетом всех факторов (обстоятельств), влияющих на представление о его ценности для субъектов реального рынка (или зон, где влияние рынка ограничено) на дату определения стоимости.

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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.

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам, под воздействием внешних неблагоприятных факторов или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

Рыночная стоимость

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ГЛАВА 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Правоустанавливающие документы

Объектами оценки являются:

- здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4;
- здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2;
- здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5;
- здание электроучастка общей площадью 375,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8;
- здание ЭМУ общей площадью 29,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11.

Согласно Свидетельств о государственной регистрации права объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО «КотласСтрой-Инвест» (Приложения 1,2,3,4,5). Ограничения и обременения: не зарегистрировано.

Здания (корпус 1,2,4,5,8) находятся на земельном участке с кадастровым номером 29:07:090903:343. Право собственности не зарегистрировано, земельный участок не размежеван под зданиями. Договор аренды отсутствует. Согласно информации, полученной из публичной кадастровой карты (Приложение 6):

- кадастровый номер - 29:07:090903:343;
- местоположение – Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,2,4,5,8;
- категория земель - земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – для производственных целей;
- площадь – 21392 м²;
- кадастровая стоимость – 2220917,44 руб.

2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м²

На основании техпаспорта БТИ на здание (Приложение 7), осмотра, произведенного оценщиком (Приложение 8), данных Заказчика, получена следующая информация:

<i>Параметры</i>	<i>Данные параметра и его характеристика</i>
Назначение	производственное
Использование	не используется по назначению из-за пожара
Этажность здания	Литера А, основное строение - 3, Литера А1, основное строение - 1, литера а, пристройка - 1
Год постройки	1953
Общая площадь, м ²	2003,5
Площадь по наружному обмеру, м ²	Литера А, основное строение – 328,5, Литера А1, основное строение - 1170,4, литера а, пристройка – 9,2
Объем, м ³	Литера А, основное строение - 3417, Литера А1, основное строение – 9129, литера а, пристройка - 42
Группа капитальности	Литера А, основное строение - II, Литера А1, основное строение - II, литера а, пристройка - IV
Вид внутренней отделки	простая

Техническое описание конструктивных элементов

Литера А, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонный
Стены и перегородки	шлакоблоки, оштукатурены; деревянные и кирпичные
Перекрытия и покрытия	Деревянное, утепленное
Кровля	железная
Полы	Дощатые, частично покрыты оргалитом и линолеумом
Проемы дверные	Простые, филенчатые, щитовые
Проемы оконные	Двойные, створные
Отделочные работы	окраска, побелка, обшивка вагонкой
Сан.-технические и электротехн. работы	Водопровод – центральное; электроосвещение – 220в открытая проводка; отопление – от собственной котельной; канализация – в центральную сеть
Прочие работы	Деревянные, бетонные

Литера А1, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонный
Стены и перегородки	шлакоблоки, оштукатурены
Перекрытия и покрытия	железобетонные
Кровля	рулонная
Полы	Дощатые, бетонные, асфальтовые
Проемы дверные	Простые ворота, филенчатые
Проемы оконные	Двойные, створные
Отделочные работы	Штукатурка, окраска, побелка
Сан.-технические и электротехн. работы	Водопровод – центральное; электроосвещение – 220в открытая проводка; отопление – от местной котельной; канализация – в центральную сеть
Прочие работы	бетонные

Литера а, пристройка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонный

Стены и перегородки	шлакоблоки
Перекрытия	железобетонные
Кровля	шифер
Полы	бетонные
Проемы	ворота
Отделочные работы	Штукатурка
Электроосвещение	отсутствует
Прочие работы	бетонные

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, некоторые конструкции здания полностью разрушены из-за пожара.

Здание судокорпусного цеха общей площадью 1944,6 м²

На основании техпаспорта БТИ на здание (Приложение 9), осмотра, произведенного оценщиком (Приложение 10), данных Заказчика, получена следующая информация:

Параметры	Данные параметра и его характеристика
Назначение	производственное
Использование	не используется по назначению
Этажность здания	1
Год постройки	Литера А1, Литера А2, основное строение - 1968, Литера А, основное строение - 1959
Общая площадь, м ²	1944,6
Площадь по наружному обмеру, м ²	Литера А, основное строение – 1717,2, Литера А1, основное строение - 214,3, Литера А2, основное строение – 214,3
Объем, м ³	Литера А, основное строение – 18890, Литера А1, основное строение - 1007, Литера А2, основное строение – 1007
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая

Техническое описание конструктивных элементов

Литера А, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонный
Колонны, обвязочные и подкрановые балки	Железобетонные, металлические
Стены	шлакоблочные
Покрытия с фонарями	Металлопрофиль, рулонная
Кровля с настилом	Металлическая, деревянная
Полы на грунте	бетонные
Проемы дверные	филенчатые
Проемы оконные	Двойные, створные, глухие
Отделочные работы	Стены оштукатурены и побелены
Сан.-технические и электротехн. работы	электроосвещение – 220в открытая проводка
Прочие работы	бетонные

Литеры А1, А2, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонный
Стены и перегородки	шлакоблоки, деревянные, оштукатурены
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты
Кровля	шиферная
Полы	Дошчатые, бетонные
Проемы дверные	филенчатые
Проемы оконные	Двойные, створные, глухие

Отделочные работы	Простая окраска
Сан.-технические и электротехн. работы	Водопровод – центральное; электроосвещение – 220в открытая проводка; отопление – от местной котельной; канализация – в центральную сеть
Прочие работы	деревянные

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, некоторые конструкции здания полностью разрушены из-за недолжного содержания.

Здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м²

На основании техпаспорта БТИ на здание (Приложение 11), осмотра, произведенного оценщиком (Приложение 12), данных Заказчика, получена следующая информация:

<i>Параметры</i>	<i>Данные параметра и его характеристика</i>
Назначение	нежилое
Использование	не используется по назначению
Этажность здания	2
Год постройки	-
Общая площадь, м ²	398,6
Площадь по наружному обмеру, м ²	396,0
Объем, м ³	2455
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая

Техническое описание конструктивных элементов

Литера А, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	Железобетонные блоки
Стены и перегородки	кирпичные
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Совмещенная с перекрытиями
Полы	Дощатые и цементные
Проемы дверные	филенчатые
Проемы оконные	Двойные, створные, глухие
Отделочные работы	побелено
Сан.-технические и электротехн. работы	электроосвещение – 220в открытая проводка; отопление – от собственной котельной
Прочие работы	цементные

Здание электроучастка общей площадью 375,7 м²

На основании техпаспорта БТИ на здание (Приложение 13), осмотра, произведенного оценщиком (Приложение 14), данных Заказчика, получена следующая информация:

<i>Параметры</i>	<i>Данные параметра и его характеристика</i>
Назначение	нежилое
Использование	не используется по назначению
Этажность здания	1
Год постройки	1959
Общая площадь, м ²	375,7
Площадь по наружному обмеру, м ²	Литера А, основное строение – 466,5, литера а, пристройка – 15,8
Объем, м ³	Литера А, основное строение – 1754, литера а, пристройка – 40
Группа капитальности	Литера А, основное строение – II, литера а, пристройка – V

Вид внутренней отделки	простая
------------------------	---------

Техническое описание конструктивных элементов

Литера А, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	Кирпичный, ленточный
Стены, перегородки и колонны	Кирпичные, оштукатуренные
Перекрытия и покрытия	железобетонные
Кровля	шиферная
Полы	Дощатые и цементные
Проемы дверные	Простые, филенчатые
Проемы оконные	Двойные, створные, глухие
Отделочные работы	окраска, оштукатурено
Сан.-технические и электротехн. работы	электроосвещение – 220в открытая проводка; отопление – от собственной котельной
Прочие работы	Деревянные и цементные

Литера а, пристройка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	Деревянные столбы
Стены и перегородки	железные
Перекрытия	отсутствуют
Кровля	Железная по деревянным стропилам
Полы	дощатые
Проемы	металлические
Отделочные работы	отсутствуют
Электроосвещение	отсутствует
Прочие работы	отсутствуют

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, некоторые конструкции здания полностью разрушены недолжного содержания.

Здание ЭМУ общей площадью 29,7 м²

На основании техпаспорта БТИ на здание (Приложение 15), осмотра, произведенного оценщиком (Приложение 16), данных Заказчика, получена следующая информация:

Параметры	Данные параметра и его характеристика
Назначение	производственное
Использование	используется по назначению
Этажность здания	1
Год постройки	1952
Общая площадь, м ²	29,7
Площадь по наружному обмеру, м ²	Литера А, основное строение – 41,3, литера а, пристройка – 11,6
Объем, м ³	Литера А, основное строение – 210, литера а, пристройка – 39
Группа капитальности	Литера А, основное строение - II, литера а, пристройка - III
Вид внутренней отделки	простая

Техническое описание конструктивных элементов

Литера А, основное строение

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	Из сборных железобетонных блоков
Стены, перегородки и колонны	кирпичные
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты

Кровля	шиферная
Полы	бетонные
Проемы дверные	филенчатые
Проемы оконные	-
Отделочные работы	отсутствуют
Сан.-технические и электротехн. работы	электроосвещение – 220в открытая проводка
Прочие работы	отсутствуют

Литера а, пристройка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	Из сборных железобетонных блоков
Стены и перегородки	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Полы	бетонные
Проемы дверные	филенчатые
Отделочные работы	Штукатурка
Электроосвещение	220в открытая проводка
Прочие работы	отсутствуют

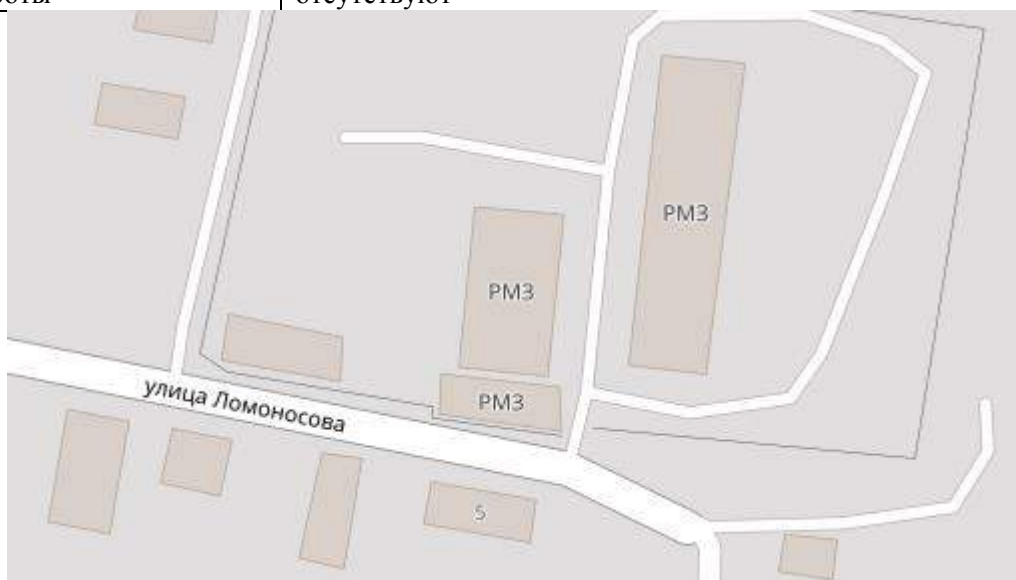


Рис.1 Местоположение объектов оценки

Балансовая стоимость объектов оценки согласно бухгалтерской справки (Приложение 17) составляет 169740 руб.

2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объекты оценки представляет собой производственные здания, расположенные на земельном участке из земель населенных пунктов. Основополагающими ценообразующими параметрами зданий является их назначение, местоположение, доступность коммуникаций, ставка арендной платы, загруженность помещений и др. Все данные параметры описаны выше. Какие-либо другие элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

2.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объекты оценки не эксплуатируются по назначению.

2.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Специфика объекта оценки не предполагает каких-либо дополнительных фактов, кроме указанных выше, существенно влияющих на его стоимость.

2.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные выше (раздел 2.1), информацию из открытых источников.

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание главного корпуса	Копия документа	серия К №016284 от 16.02.2016 г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание судокорпусного цеха	Копия документа	серия 29-АЛ №007824 от 27.11.2013 г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание энергоснабжения	Копия документа	серия 29-АЛ №007823 от 27.11.2013 г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание электроучастка	Копия документа	серия 29-АК №337831 от 27.02.2009 г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание ЭМУ	Копия документа	серия 29-АК №337830 от 27.02.2009 г.
Технический паспорт на здание главного корпуса	Копия документа	по состоянию на 14.08.2006 г.
Технический паспорт на здание судокорпусного цеха	Копия документа	по состоянию на 14.08.2006 г.
Технический паспорт на здание энергоснабжения	Копия документа	по состоянию на 14.08.2006 г.
Технический паспорт на здание электроучастка	Копия документа	по состоянию на 14.08.2006 г.
Технический паспорт на здание ЭМУ	Копия документа	по состоянию на 08.02.2005 г.
Бухгалтерская справка	оригинал	от 06.02.2017 г.
Приложение №1 к договору аренды земельного участка	Копия документа	№84/2010 от 08.07.2010 г.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета 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. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а также данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

ГЛАВА 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ социально-экономического развития России

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Основной вклад в увеличение темпов экономического роста в 2016 - 2020 годах будут вносить следующие факторы:

рост инвестиций в расширение производства и производственную инфраструктуру;
рост инвестиций в увеличение экспорта несырьевых товаров и стимулирование экспорта высокотехнологичной продукции;
повышение совокупной производительности факторов в результате увеличения вложений в инновационные сектора экономики;
реализация мер по экономии ресурсов и сокращению издержек, в том числе связанных с трудовыми затратами и тарифами естественных монополий;
развитие малого бизнеса, улучшение условий для предпринимательской деятельности и другие факторы.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Характеристика основных макроэкономических параметров прогноза

Наряду с действием в 2015 - 2018 гг. негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующее воздействие на экономический рост. Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, снижение издержек, высвобождение неэффективного капитала, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие существенной девальвации рубля. Действие этих факторов будет проявляться в динамике следующих основных составляющих ВВП:

замедление падения и последующее восстановление сократившихся в период 2014 - 2015 гг. запасов материальных оборотных средств - влияние этого фактора будет наиболее заметно в первые два года прогнозного периода (замедление падения запасов и переход их прироста в положительную область обеспечивает заметное увеличение объема валового накопления в 2016 году по отношению к 2015 году, даже с учетом сокращения

инвестиций в основной капитал, поскольку отрицательное влияние сокращения инвестиций существенно меньше положительного влияния абсолютной величины изменения прироста запасов);

постепенное восстановление потребительского спроса с учетом роста доходов населения в 2016 - 2018 годах. Оживление розничной торговли также будет способствовать восстановлению запасов материальных оборотных средств;

сохранение положительной динамики экспорта товаров при постепенном повышении темпа роста экспорта продукции обрабатывающих производств - наиболее заметное влияние этого фактора прогнозируется в 2017 - 2018 годы;

восстановление инвестиционной активности после инвестиционной паузы в 2014 - 2016 гг., при этом в 2017 году на рост инвестиций будет оказывать влияние реализация ряда крупных инвестиционных проектов, в последующие годы - повышение инвестиционной активности частного бизнеса.

В результате в 2016 году рост ВВП будет достаточно умеренным - около 0,7%, в последующие годы повысится до 1,9-2,4 процента.

**Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности
(% к предыдущему году)**

	2014 год	2015 год оценка	2016 год	2017 год	2018 год
			прогноз		
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,4	3,6	3,6	3,6	3,6
Добыча полезных ископаемых	8,8	9,6	9,6	9,8	9,4
Обрабатывающие производства	13,4	14,5	14,6	14,8	14,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,9	3,0	3,0	3,0	2,9
Строительство	5,6	5,3	5,2	5,3	5,6
Оптовая и розничная торговля	14,8	14,8	14,6	14,6	14,6
Транспорт и связь	7,5	8,0	8,4	8,4	8,5
Другие виды деятельности	29,2	30,0	30,2	29,8	30,3
Чистые налоги на продукты	14,4	11,3	11,0	10,7	10,5

Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП с 13,4% в 2014 году до 14,7 - 14,8% в 2017 - 2018 гг. в связи с начавшимся процессом импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. Доля энергетики сохранится стабильной, в том числе вследствие сдерживания предельного роста тарифов на электроэнергию.

Доля сектора "Сельское хозяйство" в последующие годы несколько повысится - до 3,6%, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

Доля строительства после резкого снижения в 2015 - 2016 гг. с 5,6 до 5,2% в последующие годы возвратится на уровень 2014 года. Доля оптовой и розничной торговли понизится до уровня 14,6% против 14,8% в 2014 году.

Доля других видов деятельности несколько увеличится: с 29,2% в 2014 году до 30,3% к 2018 году.

ВВП по источникам доходов (% к произведенному ВВП)

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0
Оплата труда наемных работников	52,9	53,0	53,3	53,4
Чистые налоги на производство и импорт	12,9	12,6	12,3	12,1
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные	34,2	34,4	34,5	34,5

доходы				
--------	--	--	--	--

Сохранится начавшееся в 2015 году относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы и таможенные пошлины. К 2018 году они снизятся до 12,1% ВВП против 15,6% ВВП в 2014 году. При этом если в 2015 году снижение было связано в основном резким падением цен на сырьевые ресурсы, то в дальнейшем оно будет обусловлено последствиями налогового маневра. Постепенное снижение ставок вывозных таможенных пошлин не будет компенсировано ростом поступлений нефтегазовых доходов за счет налога на добычу полезных ископаемых.

Таким образом, удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 - 2018 гг. может вырасти до 34,5% ВВП против 32,4% ВВП в 2014 году. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что в свою очередь создаст предпосылки для роста инвестиций.

Рынок труда и уровень жизни населения

Все большее влияние на показатели рынка труда оказывает снижение численности населения трудоспособного возраста, ограничивая предложение трудовых ресурсов. С учетом того, что в средних возрастах (30 - 49 лет) коэффициенты экономической активности у российского населения уже сейчас близки к максимальным, в целях поддержания численности экономически активного населения предполагается умеренный рост экономической активности молодежи и людей около пенсионного возраста. За счет этого в ближайшей перспективе масштабы сокращения экономически активного населения будут меньше, чем сокращение населения трудоспособного возраста. Численность экономически активного населения снизится с 72,6 млн. человек в 2015 году до 71,9 млн. человек в 2018 году.

В 2016 году начнется процесс восстановления экономики, который повлечет за собой снижение безработицы до 5,7% экономически активного населения в 2018 году.

При этом в условиях сокращения предложения трудовых ресурсов снижение численности безработных не приведет к увеличению численности занятого населения. Численность занятого населения продолжит сокращаться с 68,4 млн. человек в 2015 году до 67,8 млн. человек в 2018 году.

Во внебюджетном секторе экономики по мере снижения эффекта от девальвации национальной валюты в конце 2014-2015 гг. и на фоне повышения темпов роста экономики темпы роста реальной заработной платы будут ускоряться и в 2018 году превысят темпы роста ВВП.

Реальная заработная плата в целом по экономике за 2016 - 2018 гг. в условиях базового сценария увеличится на 5,8 процента. Однако, учитывая масштабы сокращения в 2015 году, реальная заработная плата до уровня 2014 года в рассматриваемый период не восстановится.

В области пенсионного обеспечения, в прогнозе заложено изменение в 2016 году порядка индексации страховых пенсий и фиксированных выплат к ним: предусматривается проведение индексации с 1 февраля на целевой уровень инфляции (4 процента).

При этом, в 2016 году может быть проведена доиндексация страховой пенсии и фиксированной выплаты к ней с учетом развития экономической ситуации в первом полугодии 2016 года.

В результате в целом за 2015-2018 гг. средний размер страховой пенсии (без учета доиндексации в 2016 году) вырастет в 1,24 раза.

В 2015 году за счет высокой индексации (на 11,4%) соотношение пенсии и заработной платы приблизилось к максимуму 2010 года, когда были реализованы масштабные меры по повышению уровня пенсионного обеспечения.

К 2018 году с учетом сдержанного подхода к увеличению всех социальных расходов соотношение пенсии и заработной платы несколько снизится.

В 2016 году за счет отмены индексации заработной платы бюджетников и более низкой, чем в сценарных условиях, индексации пенсий реальные располагаемые доходы населения останутся в области отрицательных значений (-0,7% к уровню 2015 года). В 2017-2018 гг. ожидается постепенное ускорение роста реальных располагаемых доходов до 1,5-1,9 процента. Росту доходов будут способствовать ускорение роста заработной платы и снижение инфляции. В результате за 2016-2018 гг. реальные располагаемые доходы населения вырастут на 2,7%.

После июльского максимума (16,3%) в августе норма сбережений снизилась до 14,8% (с исключением сезонного фактора). При этом норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 гг. Ожидается, что до конца года ситуация существенно не изменится, и население продолжит активно создавать сбережения с целью защитить свои доходы от высокой инфляции, формируя "резерв" на случай возможного ухудшения экономической ситуации. С учетом этого ожидается, что в 2015 году склонность к сбережениям составит 14,3% против 9,3% в 2014 году.

В 2016 - 2018 гг. по мере стабилизации экономической ситуации и восстановления потребительской уверенности населения, поддерживаемой ростом доходов, склонность населения к сбережениям начнет снижаться с 14,3% в 2015 году до 13,3% в 2018 году. В этих условиях начнет ускоряться потребительский спрос, поддерживаемый умеренным восстановлением потребительского кредитования. Оборот розничной торговли ускорится с 0,4% в 2016 году до 2,3% в 2018 году.

Значительный рост потребительских цен в текущем году повлиял на увеличение стоимости потребительской корзины. По сравнению с первым полугодием 2014 г. величина прожиточного минимума за первое полугодие 2015 г. увеличилась на 23,9 процента. С учетом прогнозных оценок по инфляции до конца года величина прожиточного минимума на душу населения в целом за 2015 год оценивается на уровне 9981 рубль с ростом к 2014 году на 24 процента.

Прогноз величины прожиточного минимума на 2016 - 2018 гг. рассчитан с учетом потребительской корзины, установленной Федеральным законом "О потребительской корзине в целом по Российской Федерации", на основе нормативно-статистического метода расчета. При этом в 2018 году должна быть проведена актуализация потребительской корзины, что может привести к увеличению величины прожиточного минимума. В 2018 году прожиточный минимум на душу населения составит 12655 рублей с ростом к 2015 году на 26,8 процента.

Снижение реальной заработной платы, реальных располагаемых денежных доходов и существенное повышение величины прожиточного минимума в текущем году повлияло на уровень жизни населения. В I квартале 2015 г. уровень бедности вырос до 15,9 процента. Следует отметить, что рост бедности в начале года определяется сезонными факторами. По мере некоторого замедления инфляции во II квартале уровень бедности сократился и по итогам первого полугодия составил 15,1 процента. Ожидается, что уровень бедности продолжит снижаться и в целом в 2015 году, по оценке, составит 13,2 процента.

В 2016 - 2018 гг. по мере восстановления динамики доходов населения и снижения темпов роста инфляции ожидается, что уровень бедности начнет снижаться. Однако в 2018 году с учетом фактора повышения стоимости потребительской корзины этот процесс может затормозиться. По оценке, уровень бедности в 2018 году может составить 12,5 процента.

Социально-экономическое развитие субъектов Российской Федерации

Агрегированные основные макроэкономические параметры развития регионов по федеральным округам на 2016 - 2018 гг. рассчитаны на основании данных среднесрочных прогнозов социально-экономического развития субъектов Российской Федерации.

К концу 2015 года прогнозируется снижение темпов роста индекса физического объема валового регионального продукта (ВРП) по отношению к 2014 году во всех федеральных округах, кроме Крымского (102,9%), по 77 субъектам Российской

Федерации. Наибольшее снижение прогнозируется в Центральном (до 95,2%) и Приволжском федеральных округах (до 96,4 процента).

Снижение индекса физического объема ВРП к концу 2015 года (на 3,9% по отношению к 2014 г.), прежде всего связано с геополитической напряженностью, ограничением доступа к международным финансовым рынкам и сокращением индекса промышленного производства по видам деятельности "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" (на 5,3% и 1,9% по отношению к 2014 году соответственно).

С 2016 года с учетом смены тенденции развития экономики прогнозируется увеличение темпов роста ВРП в целом по Российской Федерации.

Высокую активность экономического развития в среднесрочной перспективе показывает Крымский федеральный округ, прогнозируя прирост темпов ВРП к 2018 году на 15,1% по отношению к 2014 году, который будет обеспечен ростом базовых отраслей экономики (агропромышленного комплекса, санаторно-курортного и рекреационного сектора, транспорта), развитием экспортно ориентированных предприятий, реализацией крупных инвестиционных проектов, в том числе в рамках федеральной целевой программы "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города федерального значения Севастополя до 2020 года".

Рост индекса физического объема инвестиций в основной капитал в 2016 году в Крымском федеральном округе прогнозируется на наиболее высоком уровне по сравнению со всеми субъектами Российской Федерации (в 2,3 раза по отношению к 2015 году). Такой рост будет обеспечен за счет формирования благоприятной бизнес-среды, внедрения механизмов стимулирования инвестиционной деятельности, обеспечения функционирования свободной экономической зоны.

Высокие темпы развития экономики на среднесрочный период прогнозируются субъектами Северо-Кавказского федерального округа - прирост индекса физического объема валового регионального продукта в 2018 году по отношению к 2014 году составит 10,1 процента.

Положительная динамика ежегодного роста производства ВРП в период 2015 - 2018 гг. прогнозируется в Республике Дагестан, Кабардино-Балкарской Республике и Республике Ингушетия (прирост составит 4, 3,6 и 2,7% соответственно).

В среднесрочной перспективе на 2016 - 2018 годы субъектами Северо-Кавказского федерального округа будет достигнута устойчивая положительная динамика развития промышленного производства (среднегодовой темп роста составит 102,4% в среднем за год). Развитие промышленности в округе будет обеспечено преимущественно за счет наращивания объемов выпуска по виду обрабатывающих производств Республикой Дагестан, Республикой Ингушетия и Чеченской Республикой с учетом выхода предприятий на полную проектную мощность.

Интенсивный прирост инвестиций в основной капитал в регионах Северного Кавказа прогнозируется с 2017 года и со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 гг. на уровне 5,4% в среднем за год.

В среднесрочной перспективе не прогнозируются существенные изменения пространственных пропорций развития экономик субъектов Российской Федерации. Значительного изменения в рейтинге федеральных округов и регионов - лидеров Российской Федерации по основным макроэкономическим показателям также не произойдет.

ГАРАНТ.RU: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71224462/#ixzz4LYpQWoHu>

3.2 Анализ социально-экономического развития Архангельской области за 2016 год

Архангельская область: социально-экономическое итоги 2016 года (информация на сайте <https://region29.ru/2016/12/15/58516de12817cac85c00834d.html>).

Отчёт статистической службы, представленной общественности 14 декабря, касался трёх первых кварталов текущего года и не включал показателей Ненецкого автономного округа.

Инвестиции +

В числе положительных тенденций был отмечен рост объёма инвестиций в основной капитал и замедление роста потребительских цен. На развитие экономики и социальной сферы региона был направлен 41 миллиард рублей. Это почти в 1,5 раза больше, чем за три квартала 2015 года. Приоритетная сфера инвестиций — строительство автодорог.

Производство +

Добыча полезных ископаемых выросла без малого на 15 процентов. На 3,3 процента увеличилось производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Заметен некоторый подъём в целлюлозно-бумажной промышленности: рост производства бумаги и картона составил три процента, целлюлозы — семь процентов, топливных гранул — 21 процент. Правда, на 0,2 процента снизилось производство пиломатериалов.

Сельское хозяйство +/-

В сельском хозяйстве почти на один процент выросло поголовье крупного рогатого скота и на два процента — производство молока. Однако в 1,6 раза сократилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) и в 2,8 раз сократилось производство яиц. Впрочем, есть вероятность, что с возобновлением работы Котласской птицефабрики «яичный показатель» в четвёртом квартале поправится. Картофеля в этом году собрали на 2,7 процента больше, чем в прошлом году.

Строительство: жильё -, социальные объекты +

За три истёкших квартала в сфере жилищного строительства зафиксировано уменьшение объёмов ввода жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 13 процентов.

— За девять месяцев было построено около двух тысяч квартир общей площадью 176 тысяч квадратных метров. 39 процентов введённого жилья приходятся на Котлас и Архангельск, треть жилья — построена в сельской местности. Населением за счёт собственных средств построено 91,5 тысячи квадратных метров, это более половины от общего показателя, — констатировала заместитель руководителя Архангельскстата Антонина Слудникова.

Вместе с тем были построены жизненно важные объекты: школа на 860 ученических мест в посёлке Урдома Ленского района, два детских сада (в Вельске на 120 и в Новодвинске на 280 мест). В Холмогорском районе появилась биотопливная котельная мощностью 5,2 Гкал в час. Протяжённость газовых сетей в регионе увеличилась на 18 километров.

Цены на тормозах

Было выявлено замедление роста потребительских цен. В сравнении с прошлогодними показателями общий индекс подрос на три процента. При этом наибольший рост коснулся непродовольственных товаров (4,3 процента). Тарифы и услуги поднялись на 2,6 процента, а цены на продовольственные товары — на 1,9 процента. Оборот розничной торговли сократился на 3,1 процента, общепита — на 4,2 процента.

Доходы населения -

Непростые экономические условия сказываются на жизни северян. Подушевые доходы, по подсчётам поморских статистиков, составили 29,9 тысячи рублей.

— Они снизились по сравнению с прошлым годом, показатель подушевые денежные доходы снизились незначительно — на 0,6 процента. А в реальном исчислении, скорректированные на индекс потребительских цен, они сократились на 7,7 процента, — сообщила Антонина Слудникова.

Среднемесячная начисленная заработная плата, по данным Архангельскстата, сократилась на 0,7 процента и составила 37 784 рубля. Высокая зарплата свойственна рыболовецким предприятиям и предприятиям сектора добычи полезных ископаемых.

Безработица -

Общий уровень безработицы составил 7,1 процента (6,8 — в прошлом году). Однако уровень зарегистрированной безработицы снизился с 1,9 до 1,8 процента.

— Общий уровень безработицы у нас значительно превышает средние показатели по СЗФО и России. На рынке труда также неблагоприятно сказывается демографическая ситуация. С начала этого года численность населения Поморья уменьшилась на 5,2 тысячи человек, — рассказала замруководителя Архангельскстата.

Демография -

За девять месяцев 2016 года родились 10 134 младенца, умерло 11 636 человек. Естественная убыль — 1502 человека. Миграционный отток составил 15,6 тысячи человек, а прибыло в регион 11,8 тысячи человек. Северяне предпочитают уезжать в Санкт-Петербург и Ленинградскую область (3922 человека). На втором месте по популярности Москва и Московская область (1996 человек). На третьем и четвертом — Вологодская и Ярославская области (1320 и 1030 человек соответственно).

3.3 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

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

Площадь территории - 587,4 тыс. кв. км.

Численность населения составляет около 1 млн. 318 тыс. человек.

В состав области территориально входит Ненецкий автономный округ, 20 административных районов, 14 городов, 38 рабочих поселков, около 4 тыс. сельских населенных пунктов, а также острова Новая Земля и Земля Франца - Иосифа.

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

Административным центром области является город Архангельск. К наиболее крупным городам региона относятся Северодвинск, Котлас, Новодвинск, Коржма.

Сложившаяся текущая политическая ситуация в стране/регионе/районе, экономические факторы всецело влияют на сложившийся рынок недвижимости.

Особенностью размещения населения территории является наличие около 1 300 населенных пунктов, где проживает всего около 6 000 жителей.

Снижение общего уровня дохода населения в регионе и в пос. Шипицыно влияет на стоимость объектов недвижимости в сторону уменьшения.

3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект располагается в сегменте нежилой, коммерческой недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что данные по предложениям продаж коммерческой недвижимости в средствах массовой информации имеются в очень ограниченном количестве: превалирует жилая недвижимость. Сведения по продажам можно найти в газетах «Юг Севера», «Рейтинг», агентствах недвижимости, на сайтах в сети Интернет.

Анализ рынка показал, что единичные случаи продаж коммерческой и нежилой недвижимости (гаражи, склады, магазины) различного функционального назначения, технического состояния, конструктивного исполнения присутствуют. В основном это сделки частного характера, которые имеют конфиденциальный характер.

Рынок аренды коммерческой и нежилой недвижимости представлен следующими объектами недвижимости: торговые, офисные, производственные помещения, склады, гаражи, которые арендуются, как правило, на длительный срок, либо используются собственниками в собственных целях. Стоимость аренды зависит от местоположения зданий, конструктивных особенностей (кирпичное, деревянное здание) и благоустройства помещений, т. е. от наличия (отсутствия) отопления, воды и канализации.

В средствах массовой информации присутствуют предложения аренды аналогичных помещений.

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

В целом необходимо отметить, что цены на производственно/складскую недвижимость, арендные ставки зависят от многих факторов, которые и объясняют большой диапазон их разброса. Основными ценообразующими факторами аренды недвижимости являются:

- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и пешеходная доступность;
- общая площадь.

В настоящем отчете информация о влиянии основных ценообразующих факторах на рыночную стоимость объекта оценки основана на мнениях специалистов рынка недвижимости: АН "Недвижимость севера" (Горулев С.Л, директор, т. (81837)53638), АН «Центр» (М.В. Шабалина, директор, т. (81837)22164), а также результатах проведенных исследований. В результате чего определены диапазоны корректировок, которые позволят скорректировать стоимость объектов-аналогов по вышеуказанным ценообразующим факторам.

Местоположение.

Местоположение является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К потенциалу местоположения относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района, удаленность от районного центра и т.д.

По данным риелторских агентств и данных из личной базы Оценщика, стоимость земельных участков в пос. Шипицыно различна, и чем ближе к городу Котласу расположен участок, тем, как правило, он дороже.

Конструктивные особенности.

Здания различают по материалу основных конструкций, а также конструктивным и объемно-планировочным параметрам. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется капитальности здания, этажности и этажа помещения. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

Корректировка на капитальность здания вносится для учета разницы в стоимости объектов, расположенных в зданиях с различными конструктивными элементами и проектировочными решениями, поскольку срок экономической жизни объекта напрямую связан с его группой капитальности, а, следовательно, определяет срок эксплуатации объекта. Величины данных корректировок вводятся на основе данных сборников УПВС.

Инженерные коммуникации.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций вводится в зависимости от наличия или отсутствия таковых коммуникаций у сравниваемых объектов и определяется по величине удельного веса данного конструктивного элемента в общем объеме всех конструктивных элементов объекта.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 5-15%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-15%.

Земельные участки для производственного и промышленного использования, как правило, от 30 до 50% дешевле, чем для строительства коммерческих объектов.

Стоимость часто продиктована не только конъюнктурой рынка, а потребностями продавца, ввиду ограниченности предложений по продаже земельных участков, особенно в центральной части города.

Транспортная и пешеходная доступность.

В данном параметре учитывается расположение объекта относительно различных по пропускной способности автомагистралей города и ж/д путей. Влияние данного фактора заключается в том, что близкое расположение к магистралям делает объект более доступным, а, следовательно, привлекает большее количество потенциальных клиентов и делает объект более привлекательным с точки зрения вложения инвестиций.

3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Предложения продаж и сделок по аналогичным объектам недвижимости в Котласском районе в средствах массовой информации присутствуют. Однако существует разброс цен в зависимости от состава объекта: здания, сооружения и земельного участка, который имеет разную площадь и право владения (аренда или собственность).

Рынок аренды коммерческой и нежилой недвижимости представлен следующими объектами недвижимости: торговые, офисные, производственные помещения, склады, гаражи, которые арендуются, как правило, на длительный срок, либо используются собственниками в собственных целях. Стоимость аренды зависит от местоположения зданий, конструктивных особенностей (кирпичное, деревянное здание) и благоустройства помещений, т. е. от наличия (отсутствия) отопления, воды и канализации.

В средствах массовой информации отсутствуют предложения аренды аналогичных оцениваемому помещению. В процессе исследований рынка недвижимости г. Котласа и Котласского района было выявлено следующее: аренда производственных помещений варьируется в диапазоне от 40 до 160 руб./кв.м. в месяц.

ГЛАВА 4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

4.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.

- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» классификации и терминологии, согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» имеем:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п.25 Федеральных стандартов оценки ФСО №7, Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а также методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

4.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование»,

применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.3.1 Анализ ННЭИ участка как незастроенного

Стоимость прав на земельный участок рассчитывалась в предположении, что он вакантен, поэтому ННЭИ участка земли рассматривался исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не

быть ННЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при ННЭИ превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения ННЭИ. Однако, при этом очень важен учет ограничений.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя нижеперечисленными критериями:

а) Физически возможные варианты использования:

Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы, климатические условия.

Физические характеристики участка (за исключением размеров) не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

б) Законодательно разрешенное использование:

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Рассматриваемый участок относится к землям населенных пунктов, на нем построены производственные здания. Ограничений в использовании нет.

в) Финансово целесообразное использование:

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Из кадастрового плана территории видно, что строительство нежилых зданий финансово целесообразно.

г) Максимально продуктивное использование:

Необходимо найти наиболее доходное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов.

Основываясь на сказанном, необходимо признать, что в качестве ННЭИ оцениваемого участка следует рассматривать возведение на нем нежилых зданий.

3.3.2 Анализ ННЭИ участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. В настоящее время на рассматриваемом земельном участке находятся производственные здания. Были рассмотрены различные варианты использования участка с учетом спроса и предложения.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельных участков с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

а) Физически возможные варианты использования.

Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта в качестве производственных зданий.

б) Законодательно разрешенное использование.

Текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения.

в) Финансово целесообразное использование.

Строительство производственных зданий произошло в связи с удобным месторасположением зданий и спросом на данный вид деятельности.

г) Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически

целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В таблице ниже приводятся варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта, на основании которых оценщиком выбран вариант, при котором оцениваемое здание будет иметь максимальную стоимость.

№ п/п	Критерии	Варианты использования		
		склад	гараж	производственное
1	Общая площадь	2	3	4
2	Объемно-планировочное решение	3	3	4
3	Наличие инженерных сетей	3	3	4
4	Общее физическое состояние	2	2	4
5	Транспортная доступность	3	3	4
6	Спрос	2	2	4
7	Местоположение	4	4	4
8	Количество баллов	19	20	28
9	Максимально продуктивное использование	производственное		

Шкала оценок, использованных в таблице:

1 - плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично.

Оценщик изучил специфику, местоположение и состояние объектов и пришел к выводу, что указанные выше факторы для наилучшего и наиболее эффективного использования максимально соответствуют использованию зданий с неудовлетворительным состоянием (корпуса 1,2,4,8) под разборку. Здания (корпуса 5,11) по назначению как производственные здания.

Вывод: Законодательно разрешенное, физически и финансово осуществимое использование зданий - это нежилые здание производственного назначения, которые не требуют при дальнейшей эксплуатации здания его дополнительной перепланировки.

ГЛАВА 5 ОЦЕНКА УРОВНЯ РИСКА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

5.1 Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это показатель, являющийся оцененным уровнем риска инвестирования в конкретный объект оценки и позволяющий перевести значения денежных потоков, генерируемых объектом оценки в будущем, на текущий момент.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

В данном отчете используется определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + R_{\text{норм возвр}}, \text{ где:}$$

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал,

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала.

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода
- + Премии за риск вложения в недвижимость
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости
- + Премии за инвестиционный менеджмент.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент возврата капитала рассчитывался по методу Ринга, как величина обратная оставшемуся сроку эксплуатации объекта:

$$R_{\text{норм возвр}} = 1/n, \text{ где:}$$

n – оставшийся срок эксплуатации объекта.

Выбор определения ставки капитализации должен соответствовать выбору определения денежных потоков. При выборе определения денежных потоков принимались во внимания следующие аргументы:

- в текущей экономической ситуации прогнозирование инфляции для Российской экономики на достаточно длительный период весьма затруднительно, поэтому денежные потоки включают инфляционные ожидания, т.е. являются номинальными.
- денежные потоки рассчитываются как суммы средств, остающиеся в полном распоряжении собственника, поэтому в доходном подходе используются денежные потоки для собственного капитала.

Таким образом, ставка капитализации, используемая в настоящем отчете, является рублевой, номинальной ставкой доходности для собственного капитала.

Выбор безрисковой ставки доходности

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения ставки капитализации, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг.

Эффективная доходность ОФЗ-25081-ПД по данным Департамента казначейских операций и финансовых рынков аналитического отдела Сбербанка России по состоянию на дату оценки составляет 8,914% годовых (Приложение 18).

Таким образом, величина номинальной безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки капитализации кумулятивным построением, принимается равной 8,914% .

Следующим элементом ставки капитализации является сумма премий за различные факторы инвестиционного риска вложения в объект оценки, учитывающие, региональные и отраслевые факторы.

Величина премии за систематический риск рассчитывается как средняя взвешенная величина рангов факторов:

$$R = \frac{\sum F_i * d_i}{\sum d_i}; \quad \text{где:}$$

F_i – ранг i -го фактора, а d_i – вес i -го фактора.

Ранг фактора варьируется в диапазоне от 1 до 10, что соответствует диапазону от 1% до 10% премии по каждому из факторов. Ранг каждому фактору присваивается оценщиком субъективно, на основе приведенных аргументов. При ухудшающейся тенденции фактора ему присваивается более высокий ранг. При улучшении ситуации в той составляющей систематического риска, к которой относится данный фактор, последнему присваивается более низкий ранг.

Весом фактора является количество наблюдений по этому фактору. Веса не являются нормированными.

Расчет премии за систематический риск инвестирования в объект оценки

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Текущая экономическая ситуация в регионе								*		
Тенденции развития региона							*			
Текущая экономическая ситуация в отрасли								*		
Тенденции развития отрасли							*			
Количество наблюдений по каждому рангу	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	16%	0%	0%
Сумма произведений	30%									
Всего факторов	4									
Итоговая величина премии	7,5%									

Таким образом, общая величина премии за региональные и отраслевые факторы риска инвестирования в объекты оценки составляет 7,5 %.

Определение уровня несистематического риска инвестирования в объект оценки

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Сейсмичность района	*									
Транспортная доступность							*			
Развитие инфраструктуры							*			
Состояние улучшения (Риск износа)								*		
Престижность								*		
Экология						*				
Количество наблюдений по каждому рангу	1	0	0	0	0	1	2	2	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	1%	0%	0%	0%	0%	6%	14%	16%	0%	0%
Сумма произведений	37%									
Всего факторов	6									
Итоговая величина премии	6,17%									

Анализ ситуации на сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, и оценка факторов несистематического риска, присущего объекту оценки, позволяет сделать следующий вывод: **величина премии за несистематический риск инвестирования в объект оценки составляет 6,17%.**

Определение премии, учитывающей степень ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки – совокупность его количественных и качественных характеристик, влияющие на способность объекта быть проданным. Ликвидность объекта оценки учитывает его срок экспозиции. Срок экспозиции объекта оценки – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

В связи со слабой развитостью данного сегмента рынка для определения срока экспозиции объекта оценки было принято решение привлечь специалистов агентства недвижимости «Недвижимость севера». Анализ сделок агентства и профессиональный опыт позволяет сделать вывод о том, что объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому из-за плохой покупательской способности и неразвитости рынка в районе позиционируются от 3 до 6 месяцев. В среднем сделки проводятся в течение 4 месяцев с учетом оформления всех документов и поиска покупателя.

Размер компенсации за низкую ликвидность рассчитан по формуле:

$$R_L = R_6/p * L/12; \text{ где:}$$

L- длительность экспозиции.

Таким образом, величина премии, учитывающей степень ликвидности объекта оценки, составляет 2,971%.

Определение премии, учитывающей риск инвестиционного менеджмента

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Качество управления					*					
Риск от недозагруженности						*				
Риск потерь при сборе арендной платы						*				

Количество наблюдений по каждому рангу	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	0%	0%	0%	0%	5%	12%	0%	0%	0%	0%
Сумма произведений	17%									
Всего факторов	3									
Итоговая величина премии	5,67%									

Таким образом, величина премии, учитывающей риск инвестиционного менеджмента составляет 5,67%.

<i>Элементы номинальной ставки доходности</i>	<i>Величина</i>
Уровень безрисковой доходности	8,914
Премия, учитывающая региональные и отраслевые факторы систематического риска	7,5
Премия, учитывающая факторы несистематического риска	6,17
Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки	2,971
Премия, учитывающая риск инвестиционного менеджмента	5,67
Величина номинальной ставки доходности	31,225

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Наименование	Год постройки	Нормативный срок службы, лет	Оставшийся срок эксплуатации, лет	$R_{\text{норм возвр}}$	$R_{\text{дох кап}}$	$R_{\text{кап}}$
здание энергоснабжения	1970	150	103	0,97	31,225	32,2

Нормативный срок службы аналогичных зданий составляет 150 лет (Приложение 19). Коэффициент возврата капитала равен: $1/103=0,0097$ или 0,97%.

Таким образом, величина ставки доходности, как оцененного уровня риска, и, соответственно, величина ставки капитализации, используемой в дальнейших расчетах, составляет округленно 32% годовых.

ГЛАВА 6 ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

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

Область применения затратного подхода:

- Оценка на пассивных рынках. Такие рынки характеризуются отсутствием сопоставимых продаж и (или) информацией о них, недостаточностью информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности и т.д. в таких ситуациях единственно возможным является затратный подход.
- Оценка зданий специального назначения (школ, больниц, почт, детских садов, вокзалов и т.п.) обычно приводится затратным методом т.к. такая собственность, как правило, удерживается не из-за способности приносить доход, а информация о продажах аналогичных объектов обычно отсутствует.
- Определение варианта наилучшей и наиболее эффективной застройки земли. Сравнение затрат на строительство объекта с качеством, количеством и временем получаемого дохода от его использования позволяет сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном варианте застройки земли.
- Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости и как улучшенной. Сравнение затрат на улучшение недвижимости с качеством, количеством и временем полученного дохода от ее использования позволяет сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном варианте использования недвижимости как улучшенной.

С объекта затратным подходом = С земельного участка + (ПВС – С износ).

Последовательность шагов при расчете стоимости объекта недвижимости затратным подходом:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости.
2. Расчет полной стоимости воспроизводства или замещения объекта недвижимости.
3. Производится расчет всех видов износа: физический, функциональный, внешний.
4. Определение уменьшения полезности объекта в результате износа – физического, морального, экономического.
5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводства (замещение) всех видов износа.

6.1 Расчет стоимости земельного участка

У ООО «КотласСтрой-Инвест» на дату оценки относительно земельного участка под объектами оценки не закреплено право собственности, участок не размежеван, договор аренды отсутствует. Земля находится в государственной собственности. Распорядителем данного земельного участка является муниципальное образование "Котласский муниципальный район".

При покупке зданий, находящихся на рассматриваемом земельном участке, новый собственник приобретает только объект недвижимости. В дальнейшем новый собственник в рамках действующего законодательства имеет право заключения договора аренды на земельный участок или право выкупа земельного участка.

Таким образом, стоимость права аренды, как наиболее приемлемое в данном случае, определяется по формуле:

$S_{\text{зу}} = \text{стоимость оформленного права} - \text{затраты на оформление}$

В связи с тем, что мы рассматриваем преимущественное право аренды типичного покупателя, которое в данном случае не приобретается, а является следствием приобретения объекта недвижимости, в результате чего покупатель оформляет договор аренды земельного участка под зданием. Таким образом, стоимость оформленного права равно 0.

Расходы на формирование земельного участка под оцениваемым зданием определены ООО "Землеустроитель" (г. Котлас, ул. Маяковского, д.12, т. (818-37) 3-11-50). По устному запросу у специалиста было определено, что стоимость работ по межеванию земельного участка под зданием в среднем равна 20000 руб.

Следовательно, стоимость права аренды земельного участка под оцениваемым зданием равно: $S_{\text{зу}} = 0 - 20000 = -20000$ руб.

6.2 Расчет полной восстановительной стоимости имущества

В данном случае восстановительная стоимость имущества рассчитывалась базисным индексным методом с использованием сборников УПВС.

Расчет строительного объема и показателей восстановительной стоимости 1 м³ производилась согласно правилам, изложенным в «Общей части к сборникам УПВС», учитывая, что Архангельская область относится к 4-му территориальному поясу и 2-му климатическому району. В восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 1969 г.

Величина ПВС объектов рассчитывалась по формуле:

$\text{ПВС} = V \times C_{69} \times K_{69-84} \times K_{\text{ТЕР}} \times K_{84} - 2017 + \text{ПП}$; где:

V – строительный объем объекта недвижимости, м³;

C_{69} – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года, руб.;

K_{69-84} – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., согласно Постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года;

$K_{\text{ТЕР}}$ – поправочный территориальный коэффициент для Архангельской области, установленный по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлений в составе отраслей, согласно Постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года;

К84 – 2017 – поправочный коэффициент пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ к ценам 1984 года (Индексы сметной стоимости в строительстве по регионам Северо-Западного федерального округа на январь 2017 года; ежемесячный журнал Межрегиональной общественной организации по содействию развитию строительной отрасли «Союз инженеров-сметчиков») (Приложение 20).

Прибыль предпринимателя (ПП) - отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним.

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли – продажи объектов недвижимости. Изменение внешних условий (изменение ситуации на рынке, местоположение, изменение финансовых и законодательных условий и т.п.) достаточно четко можно определить по падению прибыли предпринимателя.

Пока прибыль предпринимателя будет превышать допустимый предел, новое строительство будет развиваться. Внешние условия, приводящие к снижению прибыли предпринимателя являются факторами появления внешнего износа. Чем больше внешний износ, тем менее существенна прибыль предпринимателя. Следовательно, прибыль предпринимателя и внешний износ, взаимоисключающие понятия.

В настоящее время в Котласском районе наблюдается кризис, связанный с ухудшением финансовой деятельности местных предприятий, снижением платежеспособности местного населения, снижением инвестиций в строительство новых объектов. Был проанализирован жилой сектор, по которому имеется информация на первичном и вторичном рынке. По данным из собственной базы оценщика продажа новых объектов происходит ниже их себестоимости. Таким образом, здания и сооружения, находящиеся в одной ценовой зоне с проанализированными имеют существенный внешний износ и снижение прибыли предпринимателя до 0.

Здание главного корпуса

Литера А, основное строение

Элемент расчета	Величина
Объем, куб.м.	3417,0
Сборник УПВС/таблица	18/376
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	25,8
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,46
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	10057635

Литера А1, основное строение

Элемент расчета	Величина
Объем, куб.м.	9129,0
Сборник УПВС/таблица	18/2г
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	12,2
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,36
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	9943950

Литера а, пристройка

Элемент расчета	Величина
Объем, куб.м.	42,0

Сборник УПВС/таблица	28/164а
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	12,5
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,93
Корректировка на группу капитальности	1,35
Кoeff. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	163474

Ввиду неудовлетворительного состояния здания и необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ или сноса, расчет его рыночной стоимости, в рамках затратного подхода, произведен согласно методики СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (Приложение 21), разработанной НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначенной для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Для текущих условий, Литерам А, а соответствует 0,83%, Литере А1 – 1,4% выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости здания). Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составляет:

Литера А: $10057635 \cdot 0,83\% = 83478$ руб.

Литера А1: $9943950 \cdot 1,4\% = 139215$ руб.

Литера а: $163574 \cdot 0,83\% = 1357$ руб.

Здание судокорпусного цеха

Литера А, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	18890,0
Сборник УПВС/таблица	20/223а
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	8,4
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,86
Кoeff. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	33844108

Литера А1, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	1007,0
Сборник УПВС/таблица	18/426
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	23,2
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,69
Кoeff. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	3997974

Литера А2, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	1007,0

Сборник УПВС/таблица	18/426
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	23,2
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,69
Козфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	3997974

Ввиду неудовлетворительного состояния здания и необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ или сноса, расчет его рыночной стоимости, в рамках затратного подхода, произведен согласно методики СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (Приложение 21), разработанной НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначенной для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Для текущих условий, Литерам А, А1, а соответствует 1,4% выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости здания). Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составляет:

Литера А: $33844108 \cdot 1,4\% = 473818$ руб.

Литера А1: $3997974 \cdot 1,4\% = 55972$ руб.

Литера а: $3997974 \cdot 1,4\% = 55972$ руб.

Здание энергоснабжения

Литера А, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	2455,0
Сборник УПВС/таблица	18/2в
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	14,6
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,81
Козфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	7200501

Здание электроучастка

Литера А, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	1754,0
Сборник УПВС/таблица	18/26
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	16,1
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,84
Козфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	5883126

Литера а, пристройка

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	40,0
Сборник УПВС/таблица	28/164б

Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	11,5
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,73
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	83283

Ввиду неудовлетворительного состояния здания и необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ или сноса, расчет его рыночной стоимости, в рамках затратного подхода, произведен согласно методики СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (Приложение 21), разработанной НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначенной для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Для текущих условий, Литере А соответствует 1,4%, литере а – 1,85% выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости здания). Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составляет:

Литера А: $5883126 \cdot 1,4\% = 82364$ руб.

Литера а: $83283 \cdot 1,85\% = 1541$ руб.

Здание ЭМУ

Литера А, основное строение

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	210,0
Сборник УПВС/таблица	18/17в
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	36,1
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,9
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	1692164

Литера а, пристройка

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Объем, куб.м.	39,0
Сборник УПВС/таблица	18/18а
Стоимость строительства 1 м3 здания в ценах 1969 года	29,5
Корректировка на отличия в конструктивных элементах	0,86
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,17
Поправочный территориальный коэффициент	1,02
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	207,82
ПВС, руб.	245391

6.3 Расчет накопленного износа

Накопленный износ - потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик, вызванного природным воздействием, авариями, а также моральным и экономическим устареванием.

В зависимости от причин, вызвавших потерю стоимости:

- физический – устранимый и неустранимый;
- моральный (функциональный) – устранимый и неустранимый;

- экономический (внешний).

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Расчет физического износа

Физический износ рассчитывался как средняя взвешенная величина физических износов конструктивных элементов объекта. Веса конструктивных элементов объекта взяты из Сборников УПВС. Степень физического износа каждого конструктивного элемента определялась Оценщиком экспертно на основании методики ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя.

Здание главного корпуса

Литера А, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	6	6	60%	3,6
Стены и перегородки	30	30	60%	18
Перекрытия	13	0	0%	0
Кровля	7	0	0%	0,0
Полы	16	0	0%	0
Проемы	10	10	80%	8,0
Отделочные работы	2	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	11	0	0%	0
Прочие работы	5	0	0%	0
Итого	100	46		29,6

Таким образом, физический износ Литеры А равен с учетом округления 64% ($29,6 \cdot 100 / 46$).

Литера А1, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	6	6	65%	3,9
Стены и перегородки	30	30	80%	24
Перекрытия	13	0	100%	0
Кровля	7	0	100%	0,0
Полы	16	0	100%	0
Проемы	10	0	100%	0,0
Отделочные работы	2	0	100%	0
Санитарно-эл.техн. работы	11	0	100%	0
Прочие работы	5	0	80%	0
Итого	100	36		27,9

Таким образом, физический износ Литеры А1 равен с учетом округления 78% ($27,9 \cdot 100 / 36$).

Литера а, пристройка

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	11	11	60%	6,6
Стены и перегородки	26	26	65%	16,9
Перекрытия	4	4	60%	2,4

Кровля	13	13	60%	7,8
Полы	7	7	60%	4,2
Проемы	14	14	70%	9,8
Отделочные работы	18	18	70%	12,6
Санитарно-эл.техн. работы	4	0	0%	0
Прочие работы	3	0	0%	0
Итого	100	93		60,3

Таким образом, физический износ Литеры а равен с учетом округления 65% ($60,3 \cdot 100 / 93$).

Здание судокорпусного цеха

Литера А, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	7	7	65%	4,55
Колонны, обвязочные и подкрановые балки	19	19	65%	12,35
Стены	9	9	75%	6,75
Покрытия с фонарями	14	14	75%	10,5
Кровля с настилом	20	20	70%	14,0
Полы на грунте	12	12	80%	9,6
Проемы	5	5	90%	4,5
Отделочные работы	4	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	8	0	0%	0
Прочие работы	2	0	80%	0
Итого	100	86		62,3

Таким образом, физический износ Литеры А равен с учетом округления 72% ($62,3 \cdot 100 / 86$).

Литера А1, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	4	4	65%	2,6
Стены и перегородки	26	26	75%	19,5
Перекрытия и покрытия	16	16	70%	11,2
Кровля	6	6	80%	4,8
Полы	9	9	80%	7,2
Проемы	8	8	80%	6,4
Отделочные работы	6	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	24	0	0%	0
Прочие работы	1	0	70%	0
Итого	100	69		51,7

Таким образом, физический износ Литеры А1 равен с учетом округления 75% ($51,7 \cdot 100 / 69$).

Литера А2, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	4	4	65%	2,6
Стены и перегородки	26	26	65%	16,9
Перекрытия и покрытия	16	16	70%	11,2
Кровля	6	6	80%	4,8
Полы	9	9	70%	6,3
Проемы	8	8	80%	6,4
Отделочные работы	6	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	24	0	0%	0
Прочие работы	1	0	70%	0
Итого	100	69		48,2

Таким образом, физический износ Литеры а равен с учетом округления 70% ($48,2 \cdot 100 / 69$).

Здание энергоснабжения

Литера А, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	8	8	65%	5,2
Стены, перегородки и колонны	31	31	60%	18,6
Перекрытия и покрытия	14	14	60%	8,4
Кровля	6	6	65%	3,9
Полы	13	13	70%	9,1
Проемы	9	9	65%	5,9
Отделочные работы	3	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	12	0	0%	0
Прочие работы	4	0	0%	0
Итого	100	81		51,1

Таким образом, физический износ Литеры А равен с учетом округления 63% ($51,1 \cdot 100 / 81$).

Здание электроучастка

Литера А, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	8	8	60%	4,8
Стены, перегородки и колонны	34	34	75%	25,5
Перекрытия и покрытия	14	14	80%	11,2
Кровля	6	6	80%	4,8
Полы	13	13	80%	10,4
Проемы	9	9	80%	7,2
Отделочные работы	3	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	9	0	0%	0

Прочие работы	4	0	80%	0
Итого	100	84		63,9

Таким образом, физический износ Литеры А равен с учетом округления 76% ($63,9 \cdot 100 / 84$).

Литера а, пристройка

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	8	8	65%	5,2
Стены и перегородки	30	30	75%	22,5
Перекрытия	3	0	0%	0
Кровля	13	13	80%	10,4
Полы	7	7	80%	5,6
Проемы	15	15	80%	12
Отделочные работы	17	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	4	0	0%	0
Прочие работы	3	0	0%	0
Итого	100	73		55,7

Таким образом, физический износ Литеры а равен с учетом округления 76% ($55,7 \cdot 100 / 73$).

Здание ЭМУ

Литера А, основное строение

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	19	19	35%	6,65
Стены, перегородки и колонны	23	23	30%	6,9
Перекрытия и покрытия	15	15	30%	4,5
Кровля	7	7	30%	2,1
Полы	8	8	55%	4,4
Проемы	14	14	60%	8,4
Отделочные работы	2	0	0%	0
Санитарно-эл.техн. работы	4	4	45%	1,8
Прочие работы	8	0	0%	0
Итого	100	90		34,8

Таким образом, физический износ Литеры А равен с учетом округления 39% ($34,8 \cdot 100 / 90$).

Литера а, пристройка

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундамент	20	20	35%	7
Стены и перегородки	41	41	30%	12,3
Перекрытия	3	3	30%	0,9
Кровля	8	8	30%	2,4
Полы	4	4	55%	2,2
Проемы	9	9	60%	5,4
Отделочные работы	4	0	0%	0
Электроосвещение	1	1	45%	0,45

Прочие работы	10	0	0%	0
Итого	100	86		30,7

Таким образом, физический износ Литеры а равен с учетом округления 36% ($30,7 \cdot 100 / 86$).

Расчет морального износа.

Моральный (функциональный) износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Моральный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

Оцениваемое здание представляет собой широко распространенные строительные конструкции применяющиеся повсеместно. Факторы и данные, определяющие функциональный износ не выявлены. На основании этого принимаем функциональный износ равным нулю.

Расчет внешнего износа

Внешний износ - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объекта в районе или состояние рынка).

В связи с изменением окружающей инфраструктуры, ухудшения экономических условий внешний износ для объекта оценки был рассчитан на основе метода парных продаж агентством недвижимости «Недвижимость Севера».

По данным агентства недвижимости «Недвижимость Севера» понижающий коэффициент продаж для данного местоположения объектов недвижимости составляет 0,40, следовательно, внешний износ будет равен:

$$1 - 0.40 = 0.60 \text{ или } 60\%.$$

Расчет совокупного износа

Совокупный износ определялся в соответствии с методом разбиения на виды износов и рассчитывался:

$$С \text{ износ} = 1 - (1 - \text{ФИ}) \cdot (1 - \text{МИ}) \cdot (1 - \text{ВИ})$$

Наименование	ФИ, %	МИ, %	ВИ, %	Сизнос, %
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м²:				
Литера А, основное строение	63	0	60	85
здание ЭМУ общей площадью 29,7 м²:				
Литера А, основное строение	39	0	60	76
Литера а, пристройка	36	0	60	74

6.4 Заключение о стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование	ПВС, руб.	Сизнос, %	Сизнос, руб.	Сзп, руб.
здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м²				204051
Литера А, основное строение	83478			83478
Литера А1, основное строение	139215			139215
Литера а, пристройка	1357			1357
Ст-ть земельного участка, руб.				-20000
здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м²				565761
Литера А, основное строение	473818			473818
Литера А1, основное строение	55972			55972
Литера а, пристройка	55972			55972
Ст-ть земельного участка, руб.				-20000

здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м²:				1060075
Литера А, основное строение	7200501	85	6120426	1080075
Ст-ть земельного участка, руб.				-20000
здание электроучастка общей площадью 375,7 м²				63904
Литера А, основное строение	82364			82364
Литера а, пристройка	1541			1541
Ст-ть земельного участка, руб.				-20000
здание ЭМУ общей площадью 29,7 м²:				469921
Литера А, основное строение	1692164	76	1286044	406119
Литера а, пристройка	245391	74	181589	63802

ГЛАВА 7 ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

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. Сравнительный подход предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным;
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением;
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования;
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

По мнению Оценщика, сравнительный подход не применим в настоящее время для оцениваемого здания. Это связано с тем, что отсутствуют продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости, поэтому невозможно подобрать аналоги для анализа их стоимости по сравнению с оцениваемым объектом.

Как правило, в небольших поселках предприятия строят административные здания, производственно-складские и используются их в собственных целях. Каждый из объектов индивидуален с точки зрения площади, технического оснащения. Продажи аналогичных объектов, если и происходят, то носят эпизодический характер.

ГЛАВА 8 ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

8.1 Методика оценки объектов недвижимости доходным подходом

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход традиционно включает два метода:

- метод дисконтированных денежных потоков, который рассматривает неравновеликие денежные потоки в пределах горизонта прогноза;
- метод капитализации, как частный случай метода дисконтирования денежных потоков, который рассматривает денежные потоки, изменяющиеся с одинаковым темпом.

В данном отчете Оценщик решил отказаться от использования метода дисконтирования денежных потоков, так как в условиях мирового финансового кризиса

практически невозможно прогнозировать доход недвижимости за несколько прогнозных лет. Поэтому в рамках доходного подхода применен метод капитализации доходов.

Этапы определения стоимости объекта оценки доходным подходом

1. Анализ рынка аренды объектов недвижимости, определение средней ставки арендной платы на сегменте рынка, к которому относится объект оценки.
2. Расчет потенциального валового (среднегодового) дохода (ПВД).
3. Расчет величины потерь от недозагруженности площадей объекта оценки и потерь при сборе арендной платы.
4. Расчет действительного валового дохода (ДВД определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования).
5. Расчет величины постоянных и переменных операционных расходов.
6. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
7. Расчет коэффициента капитализации (R).
8. Определение стоимости объекта недвижимости путем деления ЧОД на коэффициент капитализации R.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости доходным подходом методом капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{дп} = ЧОД / R, \text{ где:}$$

Сдп - стоимость, рассчитанная доходным подходом;

ЧОД - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

8.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Для того, чтобы определить арендную ставку для оцениваемого объекта и истекающий из нее валовой доход оценщик провел исследование рынка аренды аналогичных объектов недвижимости. В средствах массовой информации данные по аренде аналогичных объектов недвижимости отсутствуют. Согласно информации, полученной из собственной базы оценщика и консультацией с риелторами города Котласа, стоимость аренды неотапливаемого производственного помещения в здании в кирпичном исполнении составляет 40 руб./м² в месяц.

Прогнозируемый темп роста арендной ставки на протяжении года меняется незначительно.

Коэффициент недозагрузки (недоиспользования) рассчитывался по следующей формуле:

$$K_{нд} = (D_n * T_c) / N_a, \text{ где:}$$

D_n - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c - средний период в течение, которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a - число арендных периодов в году.

Для оцениваемого здания коэффициент недозагрузки (недоиспользования) равен:
 $K_{нд} = 1 * 4 / 12 = 0,33$.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

· Постоянные операционные расходы собственника здания:

- налог на имущество – $2,2\% * 25000 \text{ руб. (Приложение 17)} = 550 \text{ руб.}$,

- аренда за землю составляет: 276804 руб. в год (Приложение 22) за участок земли общей площадью 21392. Согласно расчета стоимость аренды под зданием энергоснабжения равна: $192 \text{ (застроенная площадь согласно техпаспорта)} * 103,82 * 10,5\% * 1,1870 = 2484 \text{ руб. в год.}$

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-

переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

В связи с тем, информация об арендных ставках объектов-аналогов получена без полного учета операционных расходов, необходимо определить данную корректировку. Согласно данным «Справочника оценщика» под редакцией Лейфера Л. А. (том, 2, 2014 год), возьмем величину доли операционных расходов для данного объекта 20% от потенциального валового дохода:

Таблица. Процент операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%

Показатели	Расчет	Значение
Площадь полезная, кв.м.	398,6	398,6
Арендная плата, руб. в месяц	398,6*40	15944
Потенциальный валовой доход	15944*12	191328
Потери при сборе арендной платы	191328*0,33	63138
Действительный валовой доход	191328-63138	128190
Переменные расходы	191328*20%	38266
Налог на имущество	550	550
Аренда за землю	2484	2484
Чистый операционный доход	128190-38266-550-2484	86890

8.3 Заключение о стоимости объектов оценки, полученной доходным подходом

Наименование объекта оценки	ЧОД, руб.	R	Сдп, руб.
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м ²	86890	0,32	271532

ГЛАВА 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов получили следующие данные по рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Сзп	Сдп	Ссп
здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4	204051	-	-
здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2	565761	-	-
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5	1060075	271532	-
здание электроучастка общей площадью 375,7 м ² , адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8	63904	-	-

здание ЭМУ общей площадью 29,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11	469921	-	-
--	--------	---	---

При согласовании результатов учитывался тот факт, что оба подхода являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе нежилой недвижимости и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта. Анализ применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта показал:

§ стоимость, рассчитанная затратным подходом, отражает необходимые затраты на строительство объектов недвижимости в рыночных условиях. Затратный подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, либо для объектов с незначительным износом.

§ доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объектов. В городе Котлас рынок аренды нежилых помещений развит, использование рыночных данных по городу с корректировкой на местоположение дает возможность более точно отразить ситуацию на данном рынке.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Наименование показателей	Затратный	Доходный
Достоверность и полнота информации	0,1	0,9
Допущения, принятые в расчетах	0,1	0,9
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,1	0,9
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,1	0,9
Способность учитывать размер, местоположение и доходность	0,1	0,9
ИТОГО	0,1	0,9

Рыночная стоимость (РС) объекта оценки с учетом весовых коэффициентов определяется по формуле: $РС = Сзп \times 0,10 + Сдп \times 0,90$.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на моем опыте и профессиональных знаниях, делаю следующий вывод: рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 13 февраля 2017 г., без учета НДС, составляет, округленно:

1 654 000,00 (один миллион шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Сзп, руб.	Весовой коэф.	Сдп, руб.	Весовой коэф.	Рыночная ст-ть, руб.
здание главного корпуса общей площадью 2003,5 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1,4	204051	1	-	0	204 000
здание судокорпусного цеха общей площадью 1444,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2	565761	1	-	0	566 000
здание энергоснабжения общей площадью 398,6 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5	1060075	0,1	271532	0,9	350 000
здание электроучастка общей площадью 375,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8	63904	1	-	0	64 000
здание ЭМУ общей площадью 29,7 м², адрес объекта: Архангельская обл., Котласский р-н, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11	469921	1	-	0	470 000
ИТОГО					1 654 000

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав.

Оценщик

Т.П. Максименко

ИП Максименко Т.П.



СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135 - ФЗ.
2. Федеральные Стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ № 297,298,299 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
3. УПВС и общая часть к УПВС.
4. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания.
5. Технические паспорта на здания.
6. Приложение №1 к договору аренды земельного участка.
7. Бухгалтерская справка.
8. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/ Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.;
9. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
10. Информация из сети Интернет.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ И НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ
ОКРУГУ

(Управление Росреестра по Архангельской области и
Ненецкому автономному округу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

16.02.2016

Документы-основания: • Договор от 05.02.2016

• Передаточный акт от 05.02.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КотласСтрой-Инвест", ИНН: 2904017890, ОГРН: 1062904010180

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 29:07:090903:619

Объект права: здание главного корпуса, назначение: нежилое здание, площадь 2 003,5 кв.м., количество этажей: 3, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1, 4.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 29-29/008-29/008/020/2016-253/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

В.А. Бергер

29-29/008-29/008/020/2016-253/2

Приложение 2



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"27" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор от 20.06.2013

• Передаточный акт от 20.06.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КотласСтрой-Инвест", ИНН: 2904017890, ОГРН: 1062904010180, дата гос. регистрации: 20.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, г.Котлас, ул.К.Маркса, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: здание судокорпусного цеха, назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, 1 - этажный, общая площадь 1944,6 кв. м, инв.№ 02020474, лит. А, А1, А2, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2

Кадастровый (или условный) номер: 29:07:090903:624

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 29-29-08/055/2013-015

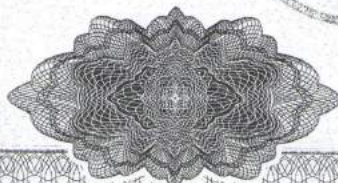
Регистратор

С.В. Сычева

М.П.

(подпись)

29-АЛ 007824



Дополнение 3



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"27" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор от 20.06.2013

• Передаточный акт от 20.06.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КотласСтрой-Инвест", ИНН: 2904017890, ОГРН: 1062904010180, дата гос.регистрации: 20.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, г.Котлас, ул.К.Маркса, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: здание энергоснабжения, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 398,6 кв. м, инв.№ 02020475, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5

Кадастровый (или условный) номер: 29:07:090903:625

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 29-29-08/055/2013-020

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ
НЕНЕЦКИЙ АУТОНОМНЫЙ ОКРУГ

Регистратор **С.В. Сычева**

М.П. (подпись)

29-АЛ 007823



Приложение 4



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"27" февраля 2009 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 21.01.2009г
Передаточный акт от 23.01.2009г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КотласСтрой-Инвест", ИНН: 2904017890, ОГРН: 1062904010180, дата гос.регистрации: 20.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, г.Котлас, ул.К.Маркса, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: здание электроучастка, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 375,7 кв. м, инв.№ 02020478, лит. А, адрес объекта: Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8

Кадастровый (или условный) номер: 29-29-08/018/2006-397

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

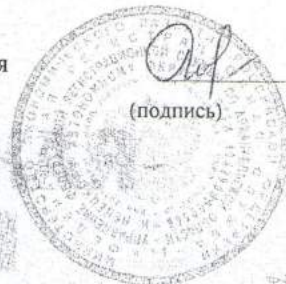
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 29-29-08/001/2009-352

Регистратор

И.П. Макаровская

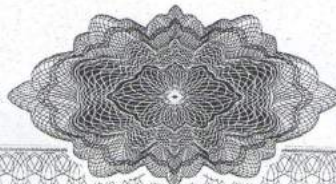
М.П.

(подпись)



АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

29-АК 337831





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"27" февраля 2009 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 21.01.2009г
Передаточный акт от 23.01.2009г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КотласСтрой-Инвест", ИНН: 2904017890, ОГРН: 1062904010180, дата гос.регистрации: 20.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, г.Котлас, ул.К.Маркса, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: здание ЭМУ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,7 кв. м, инв.№ 02020471, лит. А, адрес объекта: Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11

Кадастровый (или условный) номер: 29-29-08/018/2006-394

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 29-29-08/001/2009-351

Регистратор

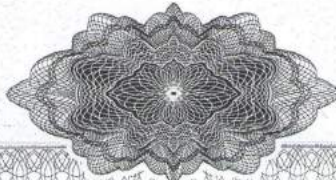
И.П. Макаровская

М.П.

(подпись)

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

29-АК 337830



11.02.2017

Публичная кадастровая карта

Думаю же в

090902-
(http://rosreestr.ru)

Участки ▾

29:07:090903:343

Найти

Земельные участки

1. 29:07:090903:343

обл. Архангельская, р-н Котласский, МО
"Шипицынское", п. Шипицыно, ул. Ломоносова...

План ЗУ → (plan.html?id=29:7:90903:343&type=1) План
КК → (plan.html?id=29:7:90903:343&type=2&parent=29:7:90903) Поиск в
границах объекта →

Информация

Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	29:07:090903:343
Кад. квартал:	29:07:090903
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Архангельская, р-н Котласский, МО "Шипицынское", п. Шипицыно, ул. Ломоносова, дом 2, корпус 1,2,4,5,8.
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 220 917,44 руб.
Уточненная площадь:	21 392 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для производственных целей
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	27.11.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	10.01.2013
Дата выгрузки сведений из ГКН:	27.03.2015

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

100м

Приложение 7

Государственное учреждение
«Бюро технической инвентаризации Архангельской области»
Котласский филиал

Субъект РФ Архангельская обл.
Муниципальный район, Котласский р-н
Городской округ
Городское (сельское) мун.обр. Шипицынское
поселение
Населённый пункт рп. Шипицыно
Улица, № дома, корпус ул. Ломоносова, д. 2 корпус 1,4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЗДАНИЕ ГЛАВНОГО КОРПУСА
(наименование объекта)

Инвентарный номер	02020144, ранее имел вид: 324					
Номер в реестре БТИ	5/25/41					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый (условный) номер ранее имел вид						

Паспорт составлен по состоянию на 14 августа 2006
(указывается дата обследования объекта учета)

Реестровый №

Фонд

[illegible]

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

[illegible]

III. Благоустройство полезной площади (кв.м.)

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Площадь
1	2	3
Электроосвещение	220 В открытая проводка	2003,5
Канализация	От центральной сети	2003,5
Отопление	Местная котельная	2003,5
Водопровод	От центральной сети	2003,5

IV. Общие сведения

Назначение: Производственное

Использование: *По назначению*

Количество мест (мощность):

a)

6)

B)

Г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение

Год постройки: 1953 ✓ Группа капитальности: II

Число этажей: 3

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Железобетонный	Трещины, сколы, выкрошивание	4	1	4	50	2
2	Стены и перегородки	Шлакоблоки, оштукатурены; деревянные и кирпичные	Диагональные трещины по углам простенков, выпучивание и отпадание штукатурки	23	1	23	50	11,5
3	Перекрытия и покрытия	Деревянное, утепленное	Гниль в местах заделки балок	18	1	18	50	9
4	Кровля	Железная	Ржавчина на кровле, свищи, пробоины, течь	12	1	12	55	6,6
5	Полы	Дошчатые частично покрытые оргалитом и линолеумом	Прогибы, просадки, местами изломы, течь	7	1	7	45	3,2
6	Проёмы			10	1	10	50	5
	Проёмы оконные	Двойные створные	Оконные переплёты разошлись и покоробились, гниль подоконной доски					
	Проёмы дверные	Простые, филёчатые, щитовые	Дверные коробки местами повреждены и поражены гнилью, полотна осели					
7	Отделочные работы	Окраска, побелка, обшивка вагонкой	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, ржавые пятна	8	1	8	45	3,6
8	Санитарно - электротехнические работы			16	1	16	40	6,4
	Отопление	От собственной котельной	Удовлетворительное					
	Водопровод	Центральное						
	Канализация	Центральное						
	Электроосвещение	220в открытая проводка						
9	Прочие работы	Деревянные, бетонные	Стёртости и трещины вдоль волокон в досках, выбоины и околы местами	2	1	2	45	0,9
Итого				100		100		48,2

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{48,2*100}{100} = 48 \checkmark$$

VII, VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера А1 Основное строение

Год постройки: 1953

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. 7*гр. 8)/100
1	Фундамент	Железобетонный	Трещины, сколы, выкрошивание	6	1	6	45	2,7
2	Стены, перегородки и колонны	Шлакоблочные оштукатурены	Диагональные трещины по углам простенков, выкрошивание и отпадание штукатурки	30	1	30	50	15
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Незначительные смещения плит относительно друг друга, поперечные трещины в плитах	13	1	13	45	5,9
4	Кровля	Рулонная	Вздутая поверхность и повреждение верхнего слоя местами	7	1	7	55	3,9
5	Полы	Бетонные, асфальтовые и дощатые	Прогибы, просадки, щели, выбоины, окалины	16	1	16	60	9,6
6	Проемы			10	1	10	50	5
	Проемы оконные	Двойные створные	Переплеты рассохлись и покорежились, гниль					
	Проемы дверные	Филёчатые, простые, ворота	Дверные полотна осели					
7	Отделочные работы	Штукатурка, окраска, побелка	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, отпадание штукатурки	2	1	2	50	1
8	Санитарно - электротехнические работы		Удовлетворительное	11	1	11	40	4,4
	Водопровод	Центральное						
	Канализация	Центральное						
	Отопление	Местная котельная						
	Электроосвещение	220в открытая проводка						
9	Прочие работы	Бетонные	Выбоины и окалины местами	5	1	5	55	2,8
Итого				100		100		50,3

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр. 9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 7)*100}} = \frac{50,3*100}{100} = 50$$

Наименование конструктивных элементов
Фундамент
Стены и перегородки
Перекрытия
Крыша
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электроосвещение
Прочие

Процент

Литера по плану
А1

В центре здания

А

А1

а П

Коэффициент

Наименование конструктивных элементов

Фундамент
Стены и перегородки
Перекрытия
Крыша
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электроосвещение
Прочие

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера: а Пристройка Год постройки: Группа капитальности: V	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	Железобетонный	11	1	11						
Стены и перегородки	Шлакоблочные	26	1	26						
Перекрытия	Железобетонное	4	1	4						
Крыша	Шифер	13	1	13						
Полы	Бетонные	7	1	7						
Проемы	Ворота	14	1	14						
Отделочные работы	Штукатурка	18	1	18						
Электроосвещение		4	0	0						
Прочие работы	Бетонные	3	1	3						
Итого		100		96	Итого			Итого		

Процент износа	55%
----------------	-----

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками.	Количество (объем, куб. м. площадь, кв. м.	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
Здание главного корпуса													
A	Основное строение	18	376	Объем	25,8		1	25,8	3417	88159	48	45842	
A1	Основное строение	18	2г	Объем	12,2		1	12,2	9129	111374	50	55687	
a	Пристройка	28	164а	Объем	12,5		0,96	16,2	42	680	55	306	
Коэффициент на группу капитальности *1.35										Итого	200213	101835	

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого				Итого			Итого		

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	200213	101835					200213	101835

Остаточная стоимость зданий на 01.08.2006 г. составила 501 126 руб.

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
14.08.2006	Техник	Кокорина С.Г.	<i>С.Г. Кокорина</i>	Губенская А.А.	<i>А.А. Губенская</i>	Усова С.А.	<i>С.А. Усова</i>

Комментарий

14

Действительная стоимость,
руб

Действи-
тельная

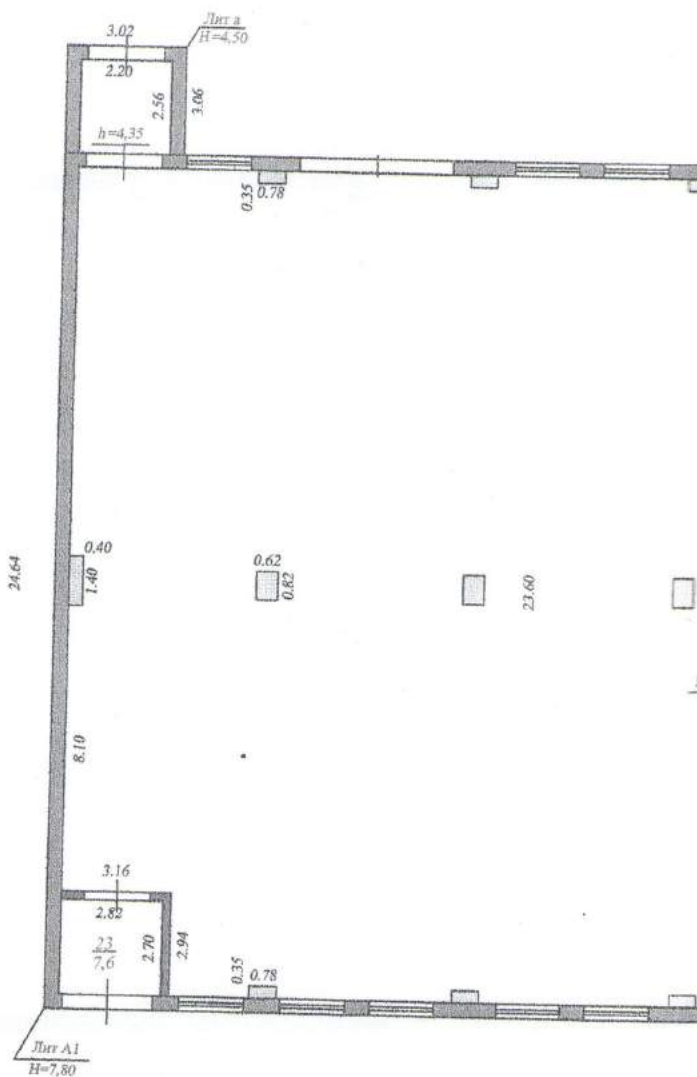
9

101835

льник)

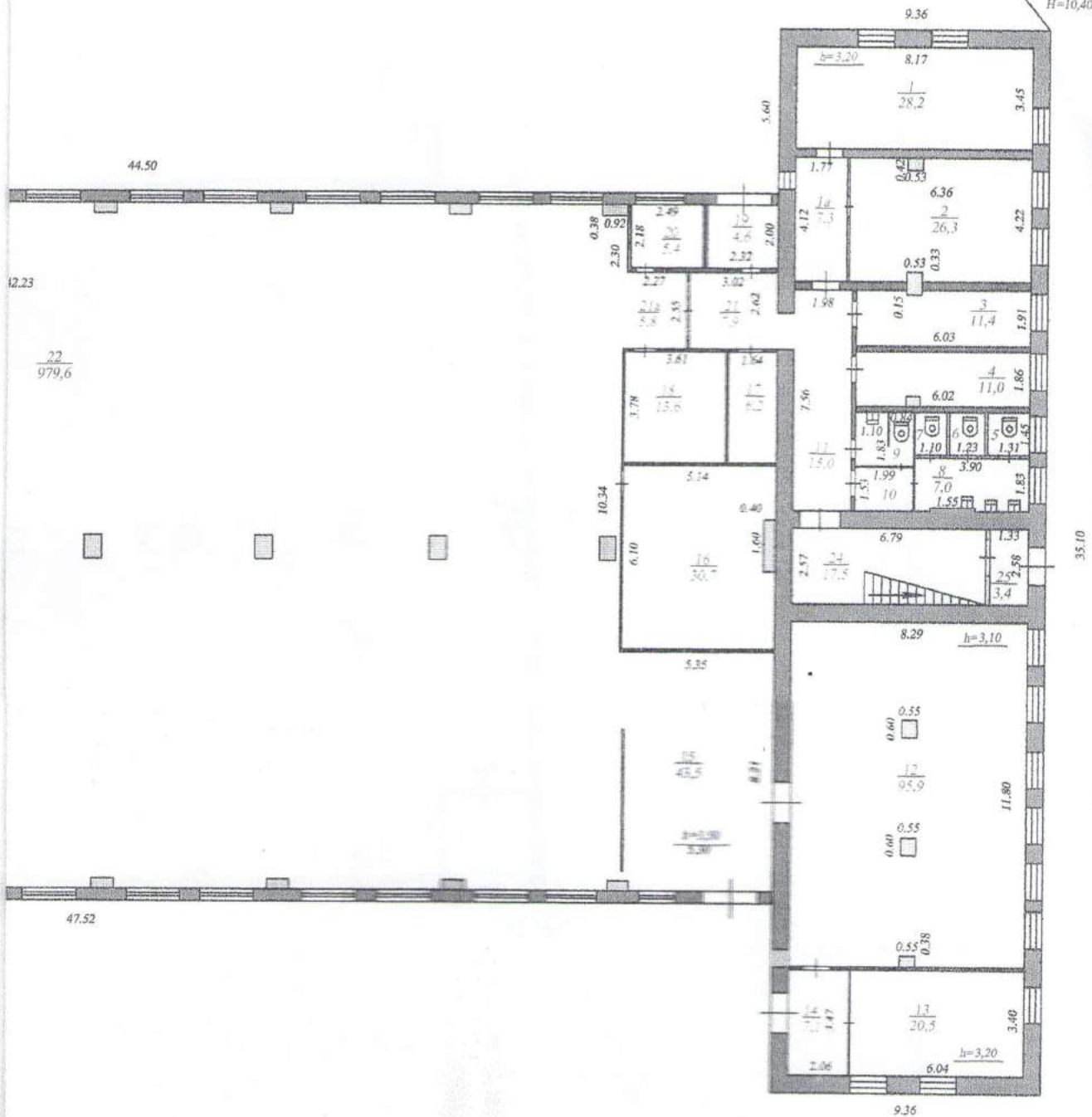
Подпись

Исст

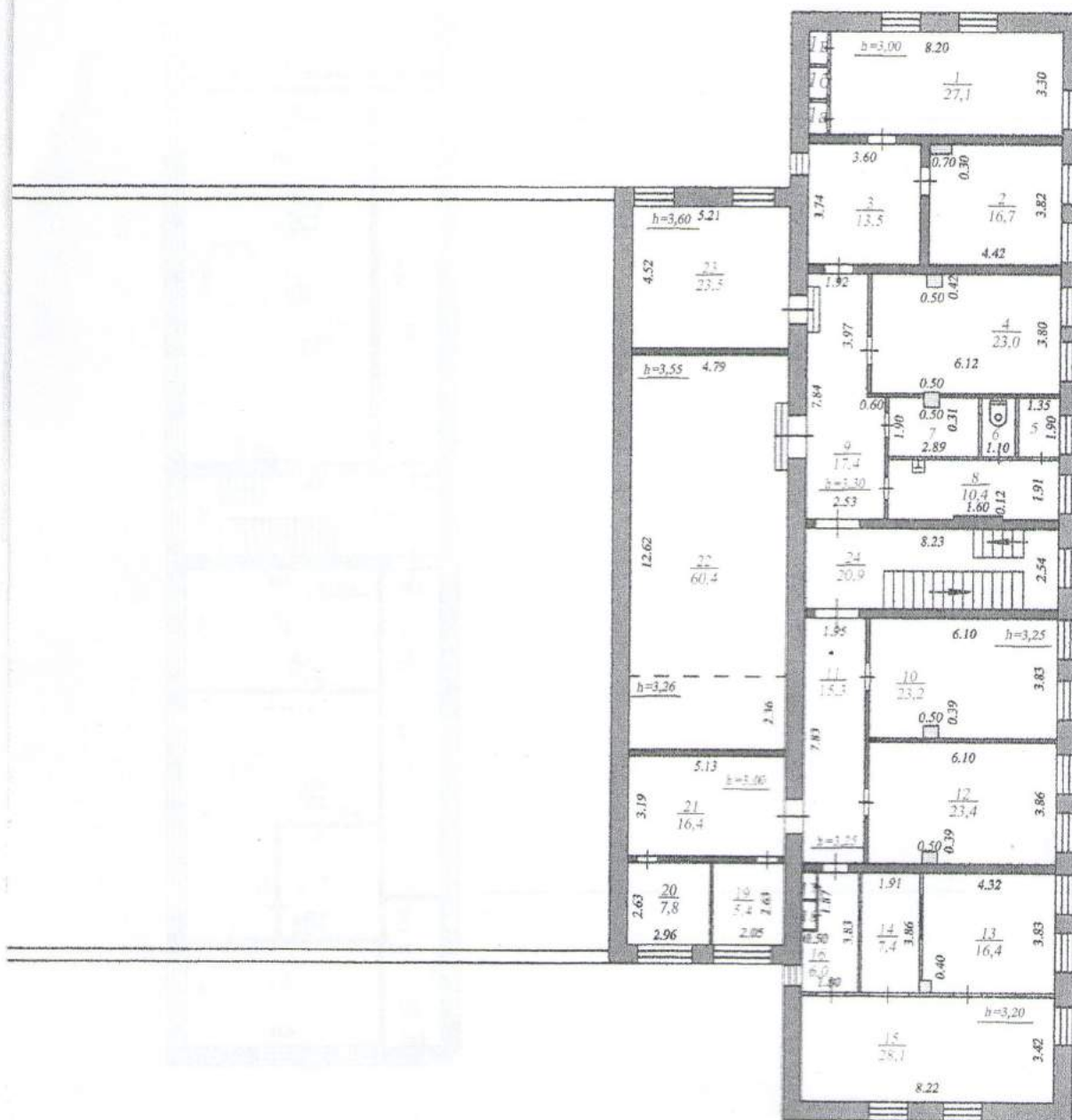


План I этажа

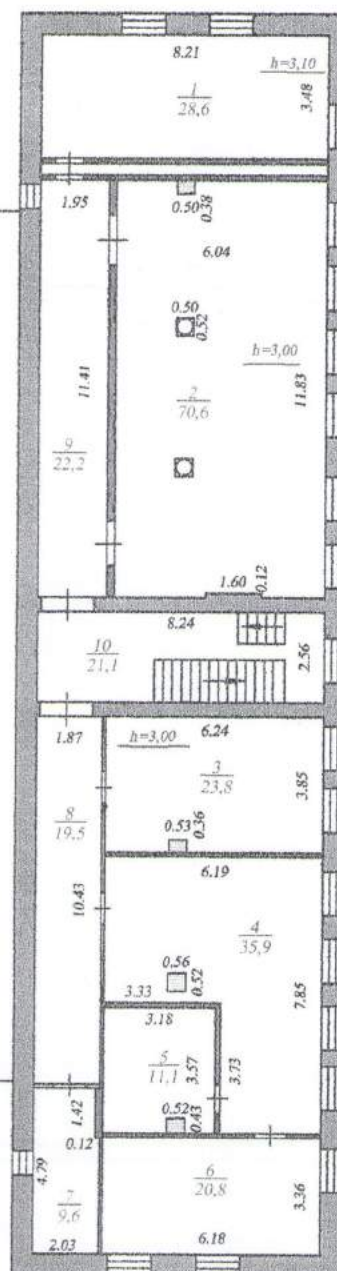
Лит А
H=10,40



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Котлас, ул. Ломоносова, д.2, корпус 1,4, здание главного корпуса		
Наименование чертежа	План строения Первый этаж		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:200	
Дата: 14.08.2006			



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2		
Наименование чертежа	План строения		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:200	
	Дата: 14.08.2004	59	



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2		
Наименование чертежа	План строения		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1: 200	
	Дата: 14.08.2006		

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату

14.08.2006

Наименование

Главный корпус

Назначение	Средства	Время	Место	Действия
Оформление заявки на проведение работ				
Проверка наличия средств				
Выполнение работ				
Закрытие заявки				

Производственное

Кадастровый номер

Адрес (местоположение)

Архангельская обл., Котласский р-н, мун.обр. Шипицынское, рп. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 1, 4

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	В том числе площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
								Ломешенная		Основная	Итого				
								из	под						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	1	Нежилое	1	Подсобное	Нежилая площадь	8,17*3,45	28,2	28,2		28,2		3,2			
			1a	Коридор		7,3	7,3	7,3		7,3		3,5			
			2	Подсобное		26,3	26,3	26,3		26,3		3,2			
			3	Подсобное		1,91*6,03-0,15*0,53	11,4	11,4		11,4					
			4	Подсобное		6,02*1,86-0,35*0,53	11,0	11,0		11,0					
			5	Туалет		1,45*1,31	1,9	1,9		1,9					
			6	Туалет		1,45*1,23	1,8	1,8		1,8					
			7	Туалет		1,45*1,10	1,6	1,6		1,6					
			8	Туалет		3,9*1,83-1,55*0,12	7,0	7,0		7,0					
			9	Туалет		1,83*1,95	3,6	3,6		3,6					
			10	Коридор		1,99*1,53	3,0	3,0		3,0					
			11	Коридор		1,98*7,56	15,0	15,0		15,0					
			12	Цех		11,8*8,2-(0,6*0,55+0,6*0,55+0,55*0,38)	95,9	95,9	95,9			3,1			
			13	Подсобное		6,04*3,40	20,5	20,5		20,5		3,2			
			14	Коридор		2,06*3,47	7,1	7,1		7,1		3,1			
A1			15	Цех		5,3*8,21	43,5	43,5	43,5			3,5			

Итог по литере А (этаж 1)

Итог по литере А1 (этаж I)

Итог по этажу 1

[illegible]

	10	Лестничная клетка	21,1	Итого по этажу 3 (помещение Нежилое)										
				21,1	21,1			21,1						
				263,2	263,2	179,7		83,5						

Итого по литере А (этаж 3), по этажу 3

Нежилая площадь	263,2	263,2	179,7	83,5		
Итого	263,2	263,2	179,7	83,5		

Итого по литере А (категория Нежилые помещения)

Нежилая площадь	870,4	870,4	565,6	304,8		
Итого	870,4	870,4	565,6	304,8		

Итого по литере А1 (категория Нежилые помещения)

Нежилая площадь	1133,1	1133,1	1023,1	110,0		
Итого	1133,1	1133,1	1023,1	110,0		

Итого по категории Нежилые помещения

Нежилая площадь	2003,5	2003,5	1588,7	414,8		
Итого	2003,5	2003,5	1588,7	414,8		

Итого по зданию

Нежилая площадь	2003,5	2003,5	1588,7	414,8		
Итого	2003,5	2003,5	1588,7	414,8		

ОБСЛЕДОВАНО: ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ

Дата 14.01.2006 ТЕХНИК

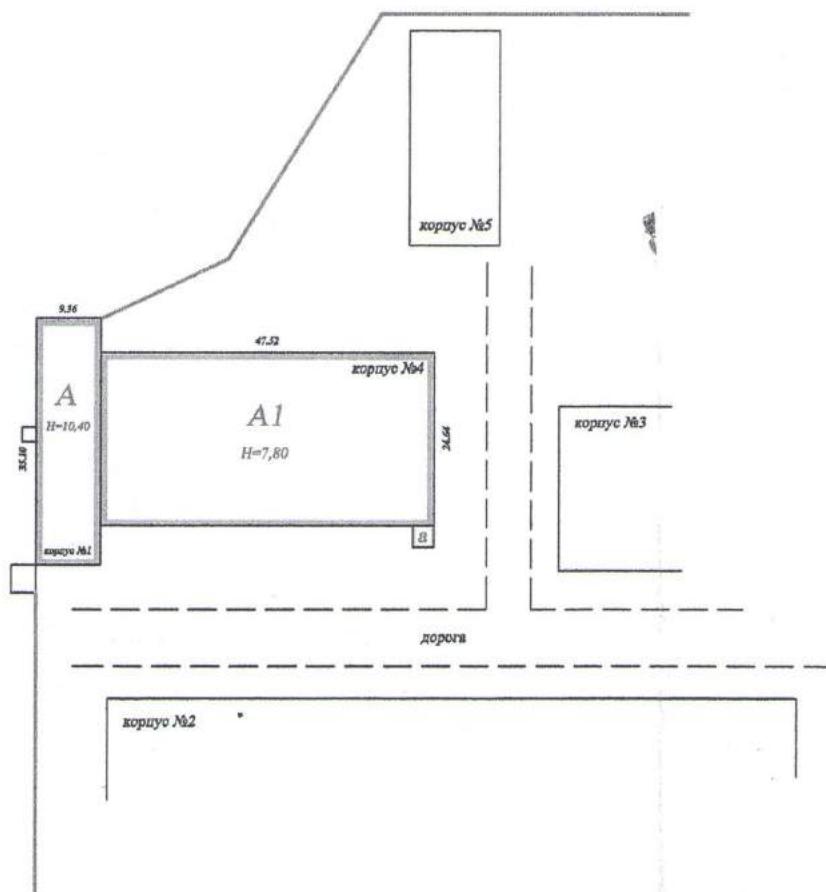
Директор КОГЛАДСКОГО

Филиала ГУ БТИ

Генеральный директор

улица Ломоносова

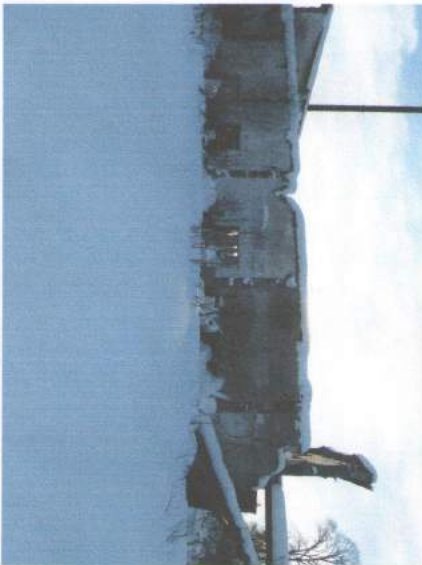
улица Богданова



СЛЕДОВАНО: ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
АТА - 08.00.00 ТЕХНИК
ДИРЕКТОР КОТЛАСКОГО
ОБЛАСТНОГО БТИ



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2		
Наименование чертежа	Ситуационный план земельного участка		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Елезова Е.А.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:10 00	
	Дата: 11.02.2004		



РФ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической
инвентаризации Архангельской области"

Технический паспорт

На объект Судокорпусный цех

по адресу Архангельская обл., Котласский р-н, п. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2

Составлен по состоянию на 8 февраля 2005 г.

Квартал №

Инвентарный №

№ в реестре

Кадастровый №

инвентарный номер или вид - 327

ПОБЫШЕНО		02020474			
ПОГАЗЕНО		5/25/42			
А	Б	В	Г	Д	Е

обследовано 14.08.2006

Форма технического паспорта
утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г.
№576

I. Регистрация права собственности

Реестровый №	Фонд	Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности и	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
		2146	0	0			

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
1	2	3
Судокорпусный цех		
Отопление	Местная котельная	
Водопровод	От центральной сети	1944,6
Канализация	От центральной сети	1944,6
Электроосвещение	220в открытая проводка	1944,6

IV. Общие сведения

Назначение: Производственное

Использование: _____

Количество мест (мощность): 0

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
<i>Судокорпусный цех</i>					
A	Основное строение	$78,7 \times 21,82$	1717,2	11	18890
A1	Основное строение	$21,32 \times 10,05$	214,3	4,7	1007
A2	Основное строение	$21,32 \times 10,05$	214,3	4,7	1007
<i>Итого по зданию (Судокорпусный цех)</i>			2145,8		20904
<i>Итого</i>			2145,8		20904

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.

Литера или № по плану	Наименование здания и его частей	Размер	Формула для подсчета по наружному обмеру	Значение
1	2	3	4	5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа **Литера А Основное строение, Судокорпусный цех**

Год постройки: 1959

Группа капитальности:

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Железобетонный	Глубокие трещины, выбоины, частичное разрушение	7	1	7	60	4,2
2	Колонны, обвязочные и подкрановые балки	Железобетонные, металлические	Трещины в штукатурке, частичное разрушение поверхности	19	1	19	45	8,6
3	Стены	Шлакобетонные	Выпадение штукатурки, частей кирпичей, трещины в стенах	9	1	9	70	6,3
4	Покрытия с фонарями	Металлопрофиль, рулонная	Протечки, ветхость, ржавчина	14	1	14	65	9,1
5	Кровля с настилом	Металлическая, деревянная	Чернота, грибок, плесень, гниль, следы ржавчины	20	1	20	50	10
6	Полы на грунте	Бетонные	Трещины, выбоины, разрушение	12	1	12	60	7,2
7	Проёмы			5	1	5	60	3
	Проёмы оконные	Двойные створные, глухие	Гниль рам, шелушение краски					
	Проёмы дверные	Филенчатые	Просадка дверных полотен, перекосы дверных коробок					
8	Отделочные работы	Стены оштукатурены и побелены	Потемнение, отслоение краски, глубокие трещины в штукатурке, местами разрушение откосов	4	1	4	65	2,6
9	Санитарно - электротехнические работы			8	1	8	70	5,6
	Электроосвещение	220в открытая проводка	Полная потеря эластичности, места ремонта					
10	Прочие работы	Бетонные	Глубокие трещины, выбоины	2	1	2	60	1,2
Итого				100		100		57,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{57,8*100}{100} = 58$$

Литера А1 Основное строение, Судокорпусный цех

Год постройки: 1968

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Железобетонные	Глубокие трещины, выбоины, частичное разрушение	4	1	4	60	2,4
2	Стены и перегородки	Шлакобетонные, деревянные оштукатуренные	Глубокие трещины и повсеместное выпадение штукатурки и кирпичей, выгнивание нижней части перегородок	26	1	26	60	15,6
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	Трещины в швах между плитами, смещение плит относительно друг друга	16	1	16	45	7,2
4	Кровля	Шиферная	Сколы, трещины, протечки, частичное разрушение листов шифера	6	1	6	75	4,5
5	Полы	Бетонные и дощатые	Трещины, выбоины и частичное разрушение бетонного пола, деревянный пол частично сгнил, прогибы, изношенность, щели	9	1	9	70	6,3
6	Проёмы			8	1	8	65	5,2
	Проёмы оконные	Двойные створные, глухие	Гниль рам, продуваемость, отслоение краски, сырость в углах проёмов					
	Проёмы дверные	Филенчатые	Осадка дверных полотен, гниль низа коробок, неплотный притвор					
7	Отделочные работы	Простая окраска	Разрушение штукатурки стен, на потолке следы протечек	6	1	6	60	3,6
8	Санитарно - электротехнические работы			24	1	24	75	18
	Водопровод	Центральный	Проржавление труб, частичное повреждение и отключение труб					
	Канализация	Центральная	Проржавление труб					
	Отопление	От местной котельной	Проржавление труб					
	Электроосвещение	220в открытая проводка	Полная потеря эластичности, приборы повреждены, местами следы ремонта					
9	Прочие работы	Деревянные	Гниль, прогибы, ветхость	1	1	1	65	0,7
Итого				100		100		63,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{63,5*100}{100} = 64$$

Литера А2 Основное строение, Судокорпусный цех

Год постройки: 1968

Группа капитальности: II

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Железобетонные	Глубокие трещины, выбоины, частичное разрушение	4	1	4	60	2,4
2	Стены и перегородки	Шлакобетонные, деревянные оштукатуренные	Глубокие трещины и повсеместное выпадение штукатурки и кирпичей	26	1	26	50	13
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	Трещины в швах между плитами, смещение плит относительно друг друга	16	1	16	45	7,2
4	Кровля	Шиферная	Сколы, трещины, протечки, частичное разрушение листов шифера	6	1	6	75	4,5
5	Полы	Бетонные и дощатые	Трещины, выбоины и частичное разрушение бетонного пола	9	1	9	60	5,4
6	Проёмы			8	1	8	65	5,2
	Проёмы оконные	Двойные створные, глухие	Гниль рам, продуваемость, отслоение краски, сырость в углах проёмов					
	Проёмы дверные	Филичатые	Осадка дверных полотен, гниль низа коробок, неплотный притвор					
7	Отделочные работы	Простая окраска	Разрушение штукатурки стен, на потолке следы протечек	6	1	6	60	3,6
8	Санитарно - электротехнические работы			24	1	24	70	16,8
	Водопровод	Центральный	Проржавление труб, частичное повреждение и отключение труб					
	Канализация	Центральная	Проржавление труб					
	Отопление	От местной котельной	Проржавление труб					
	Электроосвещение	220в открытая проводка	Полная потеря эластичности, приборы повреждены, местами следы ремонта					
9	Прочие работы	Деревянные	Гниль, прогибы, ветхость	1	1	1	65	0,7
Итого				100		100		58,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{58,8*100}{100} = 59$

Литера по плану

1

В

С

А

А1

А2

В

С

А

А1

А2

А3

А4

А5

А6

А7

А8

А9

А10

А11

А12

А13

А14

А15

А16

А17

А18

А19

А20

А21

А22

А23

А24

А25

А26

А27

А28

А29

А30

А31

А32

А33

А34

А35

А36

А37

А38

А39

А40

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками.	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м)	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
. Судокорпусный цех													
A	Основное строение	20	223а	Объем	8,4		1	8,4	18890	158676	58	66644	
A1	Основное строение	18	426	Объем	23,2		1	23,2	1007	23362	64	8410	
A2	Основное строение	18	426	Объем	23,2		1	23,2	1007	23362	59	9579	
Итого										205400		84633	

VIII. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	205400	84633					205400	84633
Балансовая стоимость на 01.12.2004г.							Остаточная стоимость:	
							565796	

Балансовая остаточная стоимость на 14.08.2006 557328 руб.

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
08.02.2005		Потехин Н.В.	<i>[Подпись]</i>	Губенская А.А.	<i>[Подпись]</i>	Усова С.А.	<i>[Подпись]</i>

Обследовано: изменений нет
 Дата 14.08.2006 Техник *Кожко*
 Директор Котласского филиала ГУ БТИ *Григорьев*



23.00

21.32

10.05

78.70

A2

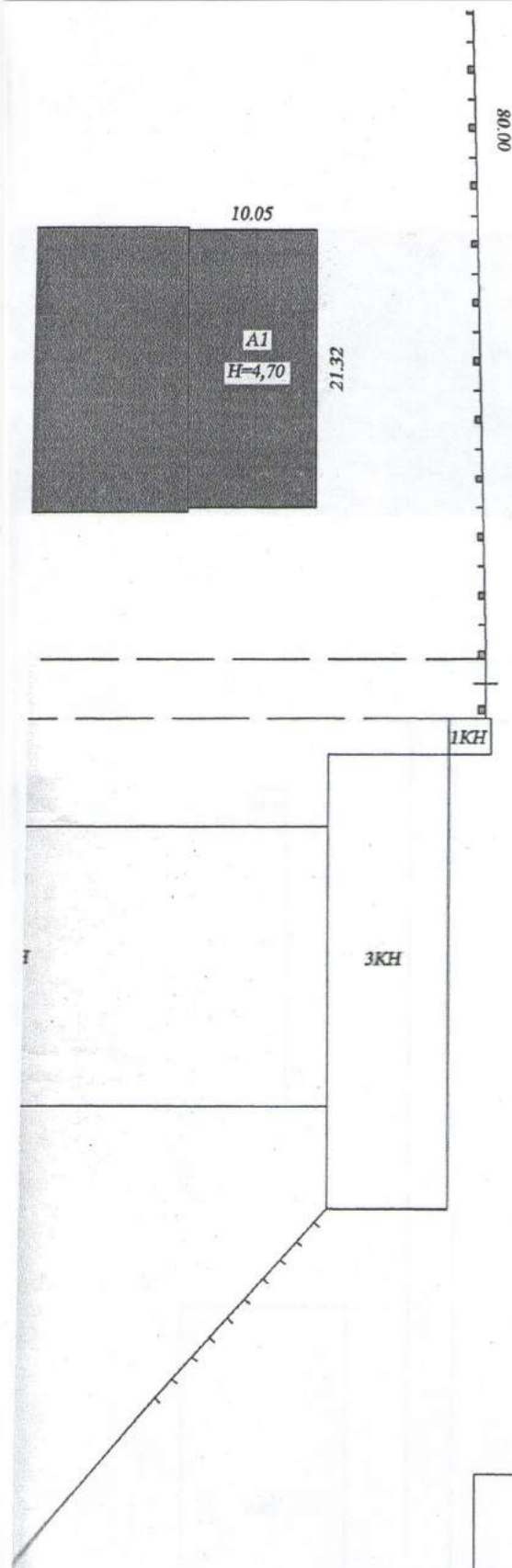
H=4,70

A

H=11,0

1KH

2KH

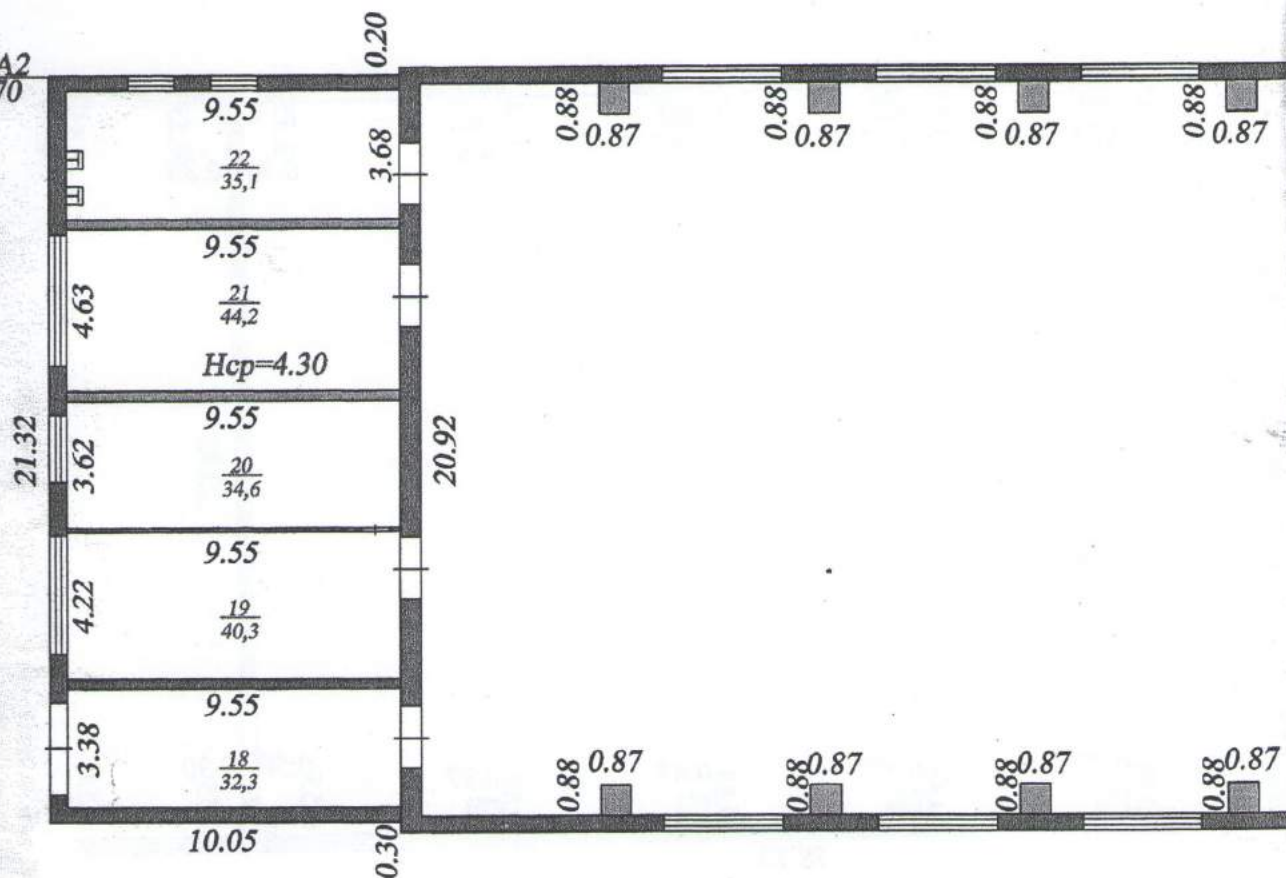


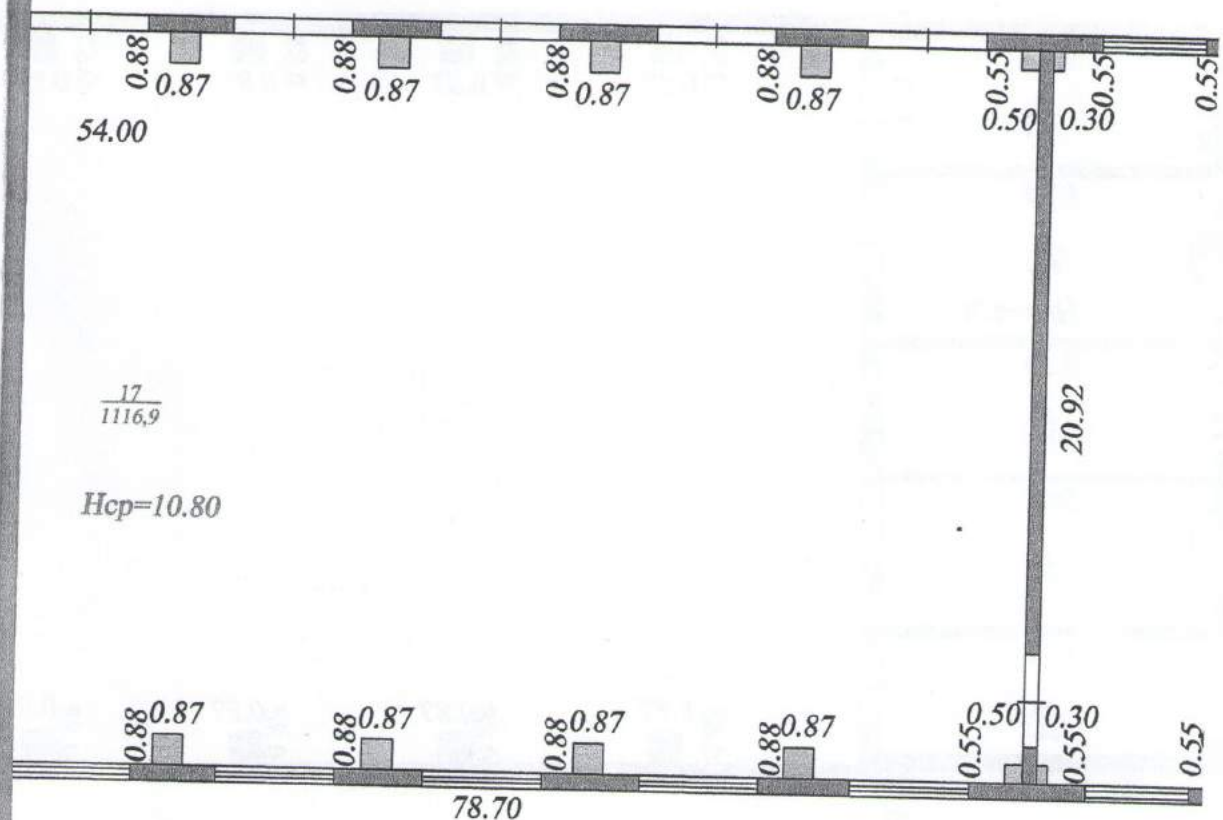
ул. Ломоносова

ОБСЛЕДОВАНО ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
 ДАТА 14.08.2006 ТЕХНИК
 ДИРЕКТОР КОТЛАССКОГО
 ФИЛИАЛА ГУ ВТИ *Усова*

рф	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская обл., Котласский р-он пос. Шишицыно, ул. Ломоносова, д.№2 корп.2		
Наименование чертежа	Ситуационный план участка		
Директор филиала	<i>Усова</i>	Усова С.А.	Лист № 1
Чертил	<i>Титов</i>	Титов А.В.	Кол-во лист.
Проверил	<i>Губенская</i>	Губенская А.А.	Масштаб 1:500
	Дата:	08.02.2005г.	

Лит А2
H=4,70





Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

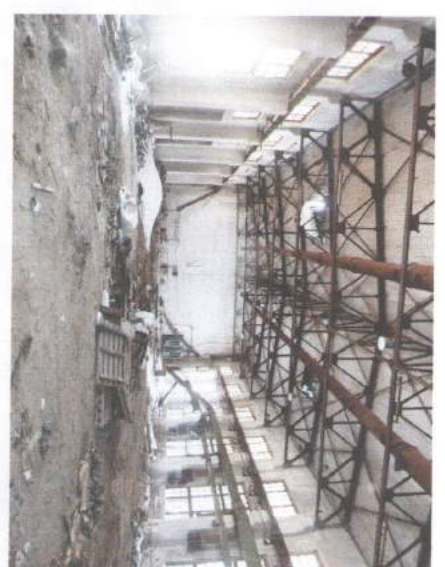
Сведения на дату
Наименование
Назначение
Кадастровый номер
Адрес (местоположение)

13.02.2005
Судокорпусный цех
Производственное

Архангельская обл., Коммунистский р-н, п. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 2

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения	В том числе площадь			Лоджий, балконов и пр., с коэфф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
AI	1	Производственное	1	Бытовое	Основная площадь		9,8	9,8		9,8		10,8			
			2	Моечная			2,7	2,7		2,7					
			3	Душевая			2,5	2,5		2,5					
			4	Туалет			6,0	6,0		6,0					
			5	Туалет			11,0	11,0		11,0					
			6	Коридор			12,5	17,5		17,5					
			7	Тамбур			1,6	1,6		1,6					
			8	Слесарная мастерская			29,1	29,1	29,1						
			9	Складское			36,1	36,1	36,1						
			10	Складское			17,5	17,5	17,5						
			11	Кабинет			27,7	27,7	27,7						
			12	Коридор			5,4	5,4		5,4					
			13	Кабинет			13,5	13,5	13,5						
A			14	Бытовое			4,0	4,0		4,0					
			15	Бытовое			6,7	6,7		6,7					
			16	Цех			450,1	450,1	450,1						
			17	Цех			1116,9	1116,9	1116,9						
A2			18	Дизельная			32,3	32,3	32,3						



Государственное учреждение
«Бюро технической инвентаризации Архангельской области»
Котласский филиал

Субъект РФ Архангельская обл.
Муниципальный район, Котласский р-н
Городской округ
Городское (сельское) поселение мун.обр. Шипицынское
Населённый пункт рп. Шипицыно
Улица, № дома, корпус ул. Ломоносова, д. 2 корпус 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЗДАНИЕ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ
(наименование объекта)

Инвентарный номер	02.02.0475, ранее имел вид: 324					
Номер в реестре БТИ	5/21/36					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый (условный) номер ранее имел вид						

Паспорт составлен по состоянию на 14 августа 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация права собственности

Реестровый №

Фонд

Долевое участие при общей собственности	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Подпись лица,
свидетельствующего
правильность записи

Назначен

Используй

Количество

a)

6) _____

B) _____

 $\Gamma)$

Литера
по плану

A

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

[illegible]

III. Благоустройство полезной площади (кв.м.)

III. Благоустройство полезной площади (кв.м.)		
Вид благоустройства	Описание благоустройства	Площадь
1	2	3
<i>Здание энергоснабжения</i>		
Отопление	Собственный котёл	398,6
Электроосвещение	220в открытая проводка	398,6

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое

Использование: Нежилое

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
А	Основное строение	$30,7 \times 12,9 \times 6,2$	396,0		2455
Итого			396,0		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
Литера А Основное строение, Здание энергоснабжения
 Год постройки: Группа капитальности: **II** Число этажей: **2**

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7)*100	Год постройки
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины, выкрошивание и местные разрушения блоков.	8	1	8	60	4,8	Процент износа
2	Стены, перегородки и колонны	Кирпичные	Сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными пролётами. Небольшие выпучивания и отпадание штукатурки.	31	1	31	55	17,1	Наименование конструктивных элементов
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	Поперечные трещины в плитах.	14	1	14	50	7	Фундамент
4	Кровля	Совмещённая с перекрытиями	Небольшие поперечные трещины	6	1	6	50	3	Стены и перегородки
5	Полы	Дощатые и цементные	Сильность в ходовых местах, выбоины.	13	1	13	60	7,8	Перекрытия
6	Проемы			9	1	9	60	5,4	Крыша
	Проемы оконные	Двойные створные, глухие	Гниль, переплёты разошлись и расшатаны						Полы
	Проемы дверные	Филёчатые	Дверные полотна осели.						Проемы
7	Отделочные работы	Побелено	Следы протечек, ржавые пятна, загрязнения.	3	1	3	55	1,7	Отделочные работы
8	Санитарно - электротехнические работы		Удовлетворительное	12	1	12	55	6,6	Электроснабжение
	Отопление	От собственной котельной							Прочие работы
	Электроосвещение	220в открытая проводка							
9	Прочие работы	Цементные	Выбоины	4	1	4	55	2,2	
Итого				100		100		55,6	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{55,6*100}{100} = 56$$

Год постройки	
№ п. п.	
Наименование конструктивных элементов	
Фундамент	
Стены и перегородки	
Перекрытия	
Крыша	
Полы	
Проемы	
Отделочные работы	
Электроснабжение	
Прочие работы	
Процент износа	
Литера по плану	
Наименование здания	
1	
В ценах 1991 г.	
Здание энергоснабжения	
А	
Основное строение	

VII, VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

№	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8/100)
1								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{\quad}{\quad} = \quad$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого					Итого					Итого		
Процент износа												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м.	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
Здание энергоснабжения													
A	Основное строение	18	2в	Объем	14,6		1	14,6	2455	35843	56	15771	
Итого										35843		15771	

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого				Итого			Итого	

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем, куб м, площадь, кв.м.	Восстановит. стоим. руб	% износа	Действит. стоимость, руб.
						На год оценки	Удельный вес					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	% износа

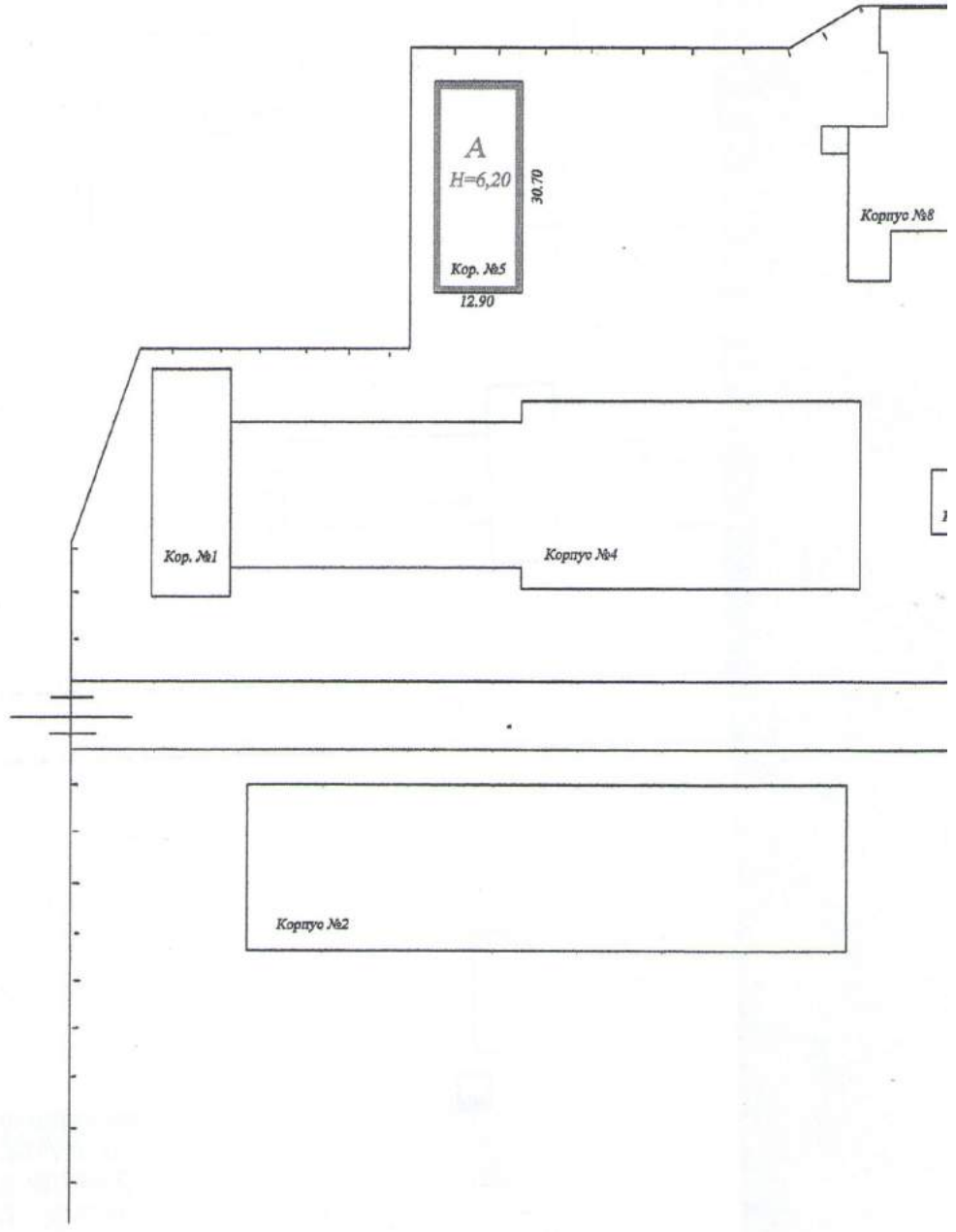
XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	35843	15771					35843	15771
14.08.2006	Балансовая остаточная стоимость						0	

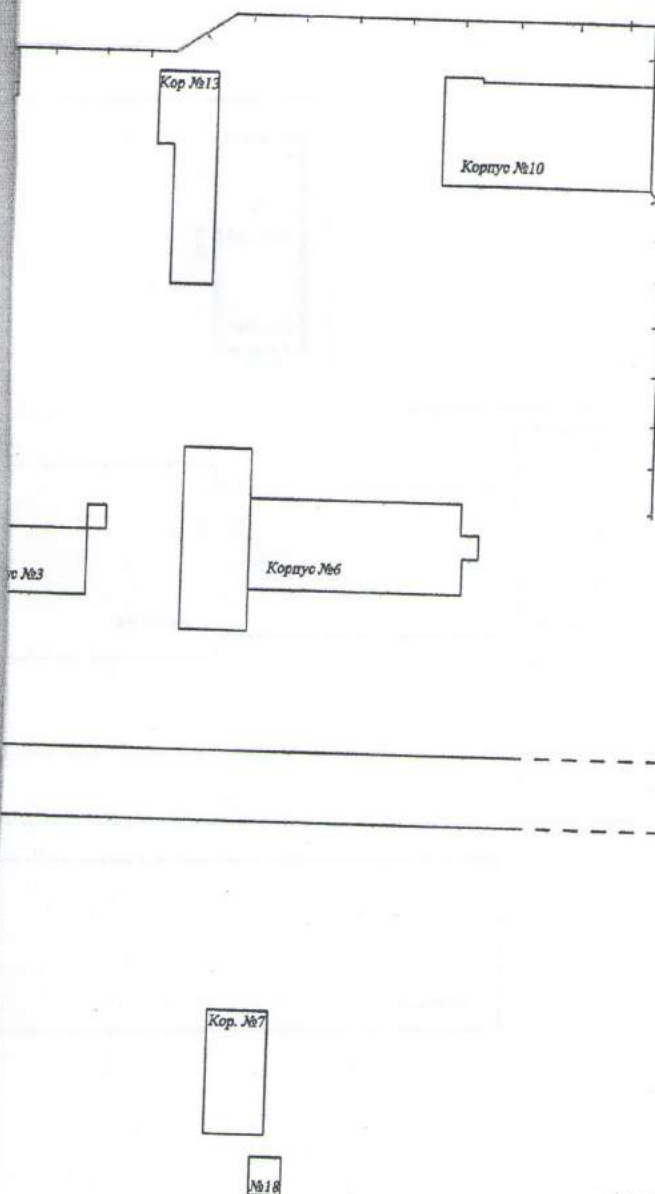
Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
14.08.2006		Кокорина С.Г.	<i>Кокорина</i>	Губенская А.А.		Усова С.А.	<i>Усова</i>

улица Богдана

улица Ломоносова



ОВА



ОБСЛЕДОВАНО: ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
 ДАТА 14.08.2006 ТЕХНИК Ковал
 ДИРЕКТОР КОТЛАСКОГО
 ФИЛИАЛА ГУ ВТИ Гусов

РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова 2, кор. 5		
Наименование чертежа	Ситуационный план земельного участка		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Елезова Е.А.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:1000	
	Дата: 17.11.2004		

12.90

11.78

17.52

$\frac{1}{204,3}$

$h=5,88$

0.78
0.67

0.78
0.67

0.82
0.64

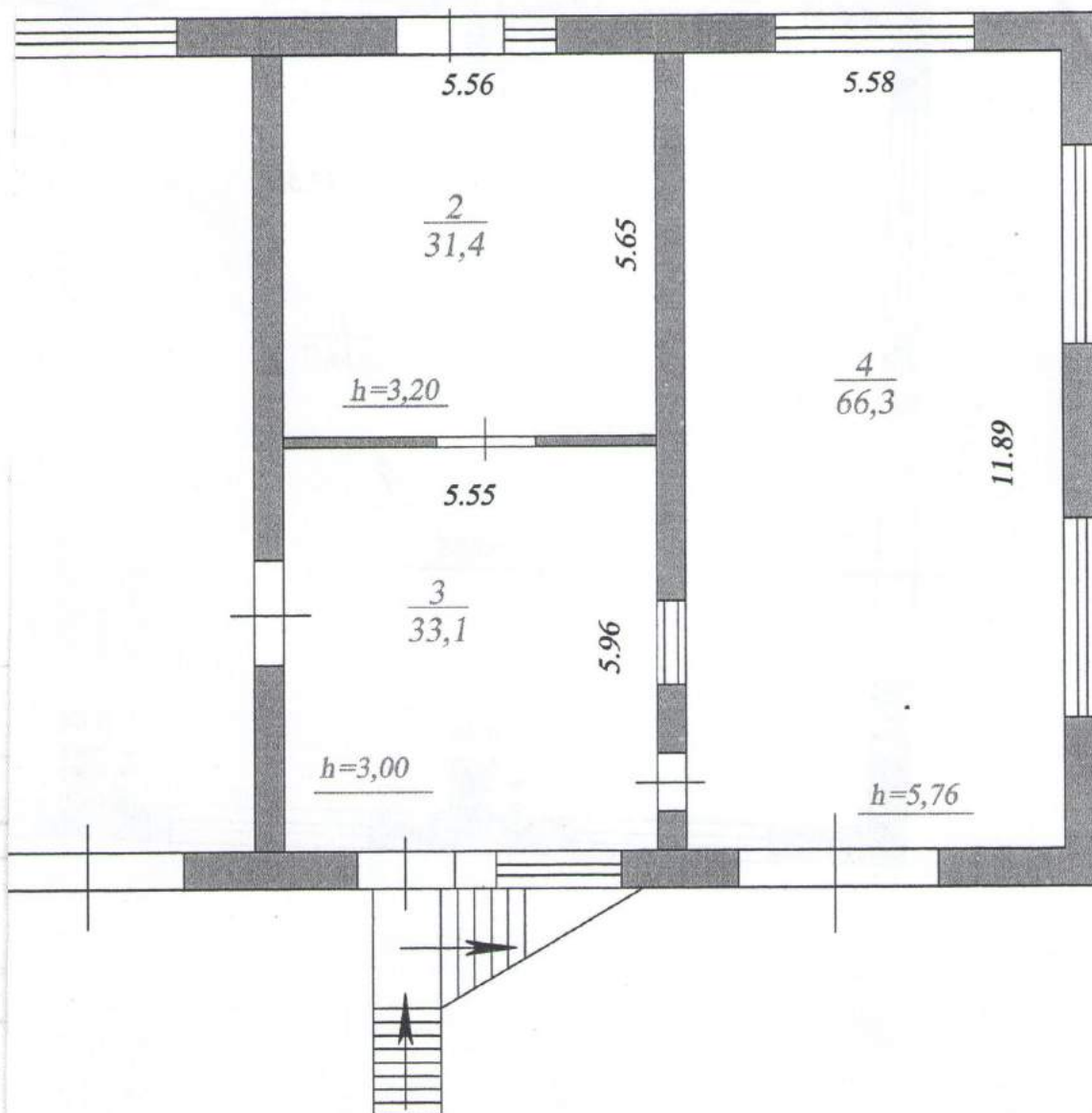
0.82
0.64

План I этажа

30.70

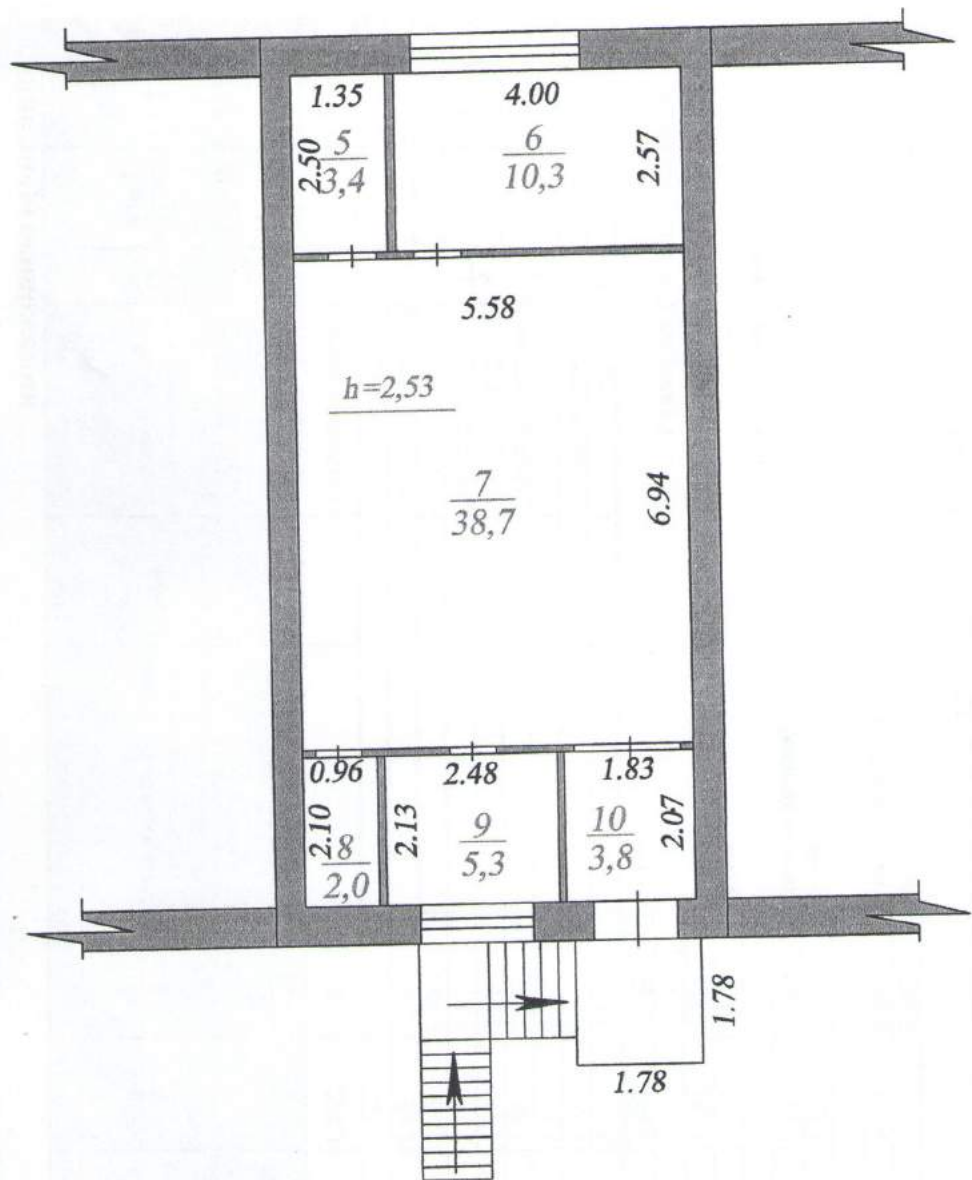
Лит А

H=6,20



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова , д.2, корпус 5		
Наименование чертежа	Здание энергоснабжения Первый этаж		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:100	
	Дата:14.08.2006		

План II этажа



РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2, корпус 5		
Наименование чертежа	Здание энергоснабжения Второй этаж		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:100	
	Дата: 14.08.2006		

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату

14.08.2006

Наименование

Здание энергоснабжения

Назначение

Нежилое

Кадастровый номер

Адрес (местоположение) Архангельская обл., Котласский р-н, мун.обр. Шипицынское, рп. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 5

Здание энергоснабжения

Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	В том числе площадь из нее				Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений и прочая, не вх. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание	
							Помещения	Основная	Вспомогательная	Лоджий, балконов и пр., с коэфф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	1	1	Производственное			204,3	204,3	204,3	204,3			5,9			
		2	Раздевалка			31,4	31,4	31,4		31,4		3,2			
		3	Производственное			33,1	33,1	33,1	33,1			3,0			
		4	Производственное			66,3	66,3	66,3	66,3			5,8			
	2	5	Вспомогательное			3,4	3,4	3,4		3,4		2,5			
		6	Производственное			10,3	10,3	10,3	10,3						
		7	Производственное			38,7	38,7	38,7	38,7						
		8	Кладовая			2,0	2,0	2,0		2,0					
		9	Вспомогательное			5,3	5,3	5,3		5,3					
		10	Коридор			3,8	3,8	3,8		3,8					

Итого по литере А (этаж 1), по этажу 1

Нежилая площадь

Итого

Итого по литере А (этаж 2), по этажу 2

Нежилая площадь

Итого

Итого по зданию

Нежилая площадь

Итого

Директор

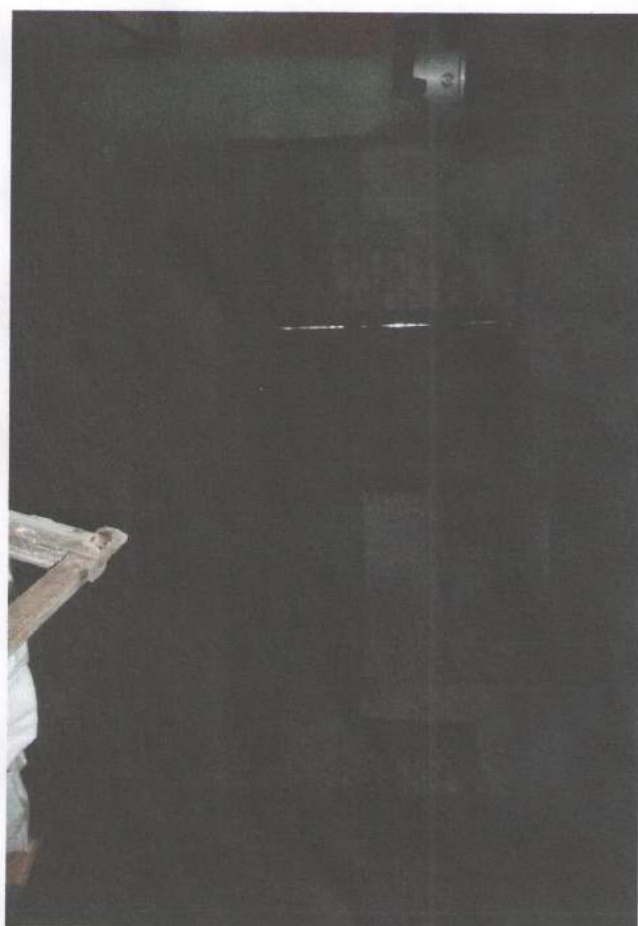
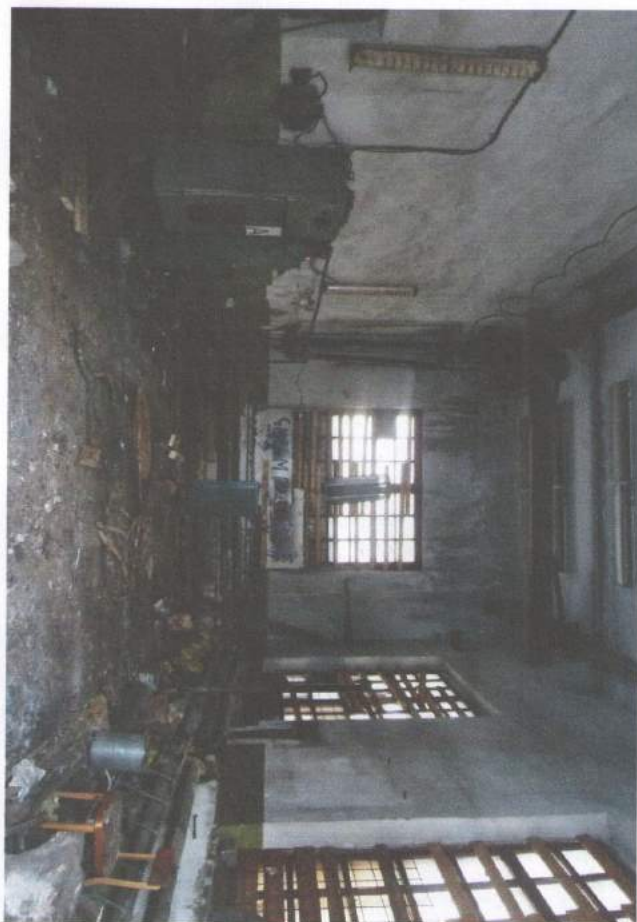
Исполнил

Проверил

Усова С.А.

Кокорина С.Г.

Губенская А.А.



Государственное учреждение
«Бюро технической инвентаризации Архангельской области»
Котласский филиал

Субъект РФ Архангельская обл.
Муниципальный район, Котласский р-н
Городской округ
Городское (сельское) мун.обр. Шипицынское
поселение
Населённый пункт рп. Шипицыно
Улица, № дома, корпус ул. Ломоносова, д. 2 корпус 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЗДАНИЕ ЭЛЕКТРОУЧАСТКА
(наименование объекта)

Инвентарный номер	02020448 , ранее имел вид: 327					
Номер в реестре БТИ	5/24/39					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый (условный) номер ранее имел вид						

Паспорт составлен по состоянию на 14 августа 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

—

Реестровый №

[illegible]

Назначение	Исполнитель	Количество
...	...	...

а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

Литература
по теме
Здания

A

A

2

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

[illegible]

III. Благоустройство полезной площади (кв.м.)

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Площадь
1	2	3
Здание электроучастка		
Отопление	Собственный котёл	375,7
Электроосвещение	220в открытая проводка	375,7

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое

Использование: Нежилое

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
Здание электроучастка					
A	Основное строение	$6,38 \times 13,05 \times 3,2 + 4,46 \times 3,52 \times 3,2 + 24,08 \times 9,1 \times 4,3 + 6,38 \times 22,49 \times 3,3 + 8,92 \times 0,55 \times 4,3$			1754
A	Основное строение	$6,38 \times 13,05 + 4,46 \times 3,52 + 24,08 \times 9,1 + 6,38 \times 22,49 + 8,92 \times 0,55$	466,5		
a	Пристройка	$3,98 \times 3,97$	15,8	2,5	40
Итого			482,3		
Всего			482,3		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
Литера А Основное строение, Здание электроучастка
 Год постройки: 1959 Группа капитальности: II Число этажей: 1

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %
1	Фундамент	Кирпичный, ленточный	Перекосы, выпучивание заборки, глубоко раскрытые трещины, сколы	8	1	8	45
2	Стены, перегородки и колонны	Кирпичные, оштукатурены	Сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными проёмами. Незначительные отклонения от вертикали и выпучивания. Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями.	34	1	34	45
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Волосные трещины в пролётах плит, трещины и сырость на плитах.	14	1	14	40
4	Кровля	Шиферная	Отколы, трещины, протечки местами. Ослабление крепления листов к обрешётке.	6	1	6	50
5	Полы	Дошчатые и цементные	Прогибы, просадки, выбоины, стёртость в ходовых местах.	13	1	13	45
6	Проёмы			9	1	9	45
	Проёмы оконные	Двойные створные, глухие	Оконные переплёты разошлись и покорежились, гниль подоконной доски				
	Проёмы дверные	Филенчатые, простые	Дверные полотна осели и имеют неплотный притвор				
7	Отделочные работы	Окрашено, оштукатурено	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, выпучивание и отпадание штукатурки.	3	1	3	40
8	Санитарно - электротехнические работы		Удовлетворительное	9	1	9	40
	Электроосвещение	220в открытая проводка					
	Отопление	От собственной котельной					
9	Прочие работы	Деревянные и цементные	Выбоины, сколы, трещины и сколотые места в краях отдельных ступеней	4	1	4	45
Итого				100		100	44,1

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{44,1*100}{100} = 44$

VII, VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

№ № п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{\quad}{\quad} = \quad$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера: а Пристройка Год постройки: Группа капитальности: V	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	Деревянные столбы	8	1	8								
Стены и перегородки	Железные	30	1	30								
Полы		3	0	0								
Крыша	Железная по деревянному стропилам	13	1	13								
Потолки	Дощатые	7	1	7								
Просмы	Металлические	15	1	15								
Отделочные работы		17	0	0								
Электроосвещение												
Прочие работы		7	0;0	0								
Итого		100		73	Итого				Итого			
Процент износа		50%										

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками.	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м.	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
Здание электроучастка													
A	Основное строение	18	26	Объем	16,1		1	16,1	1754	28239	44	15814	
a	Пристройка	28	1646	Объем	11,5		0,73	8,4	40	336	50	168	
Итого										28575		15982	

XI. Техническое описание служебных построек

XI. Техническое описание служебных построек																		
Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой			
Фундаменты																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыша																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
Итого					Итого							Итого						
Процент износа																		

ХП. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

ХІІІ. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	% износа	Действительная стоимость, руб

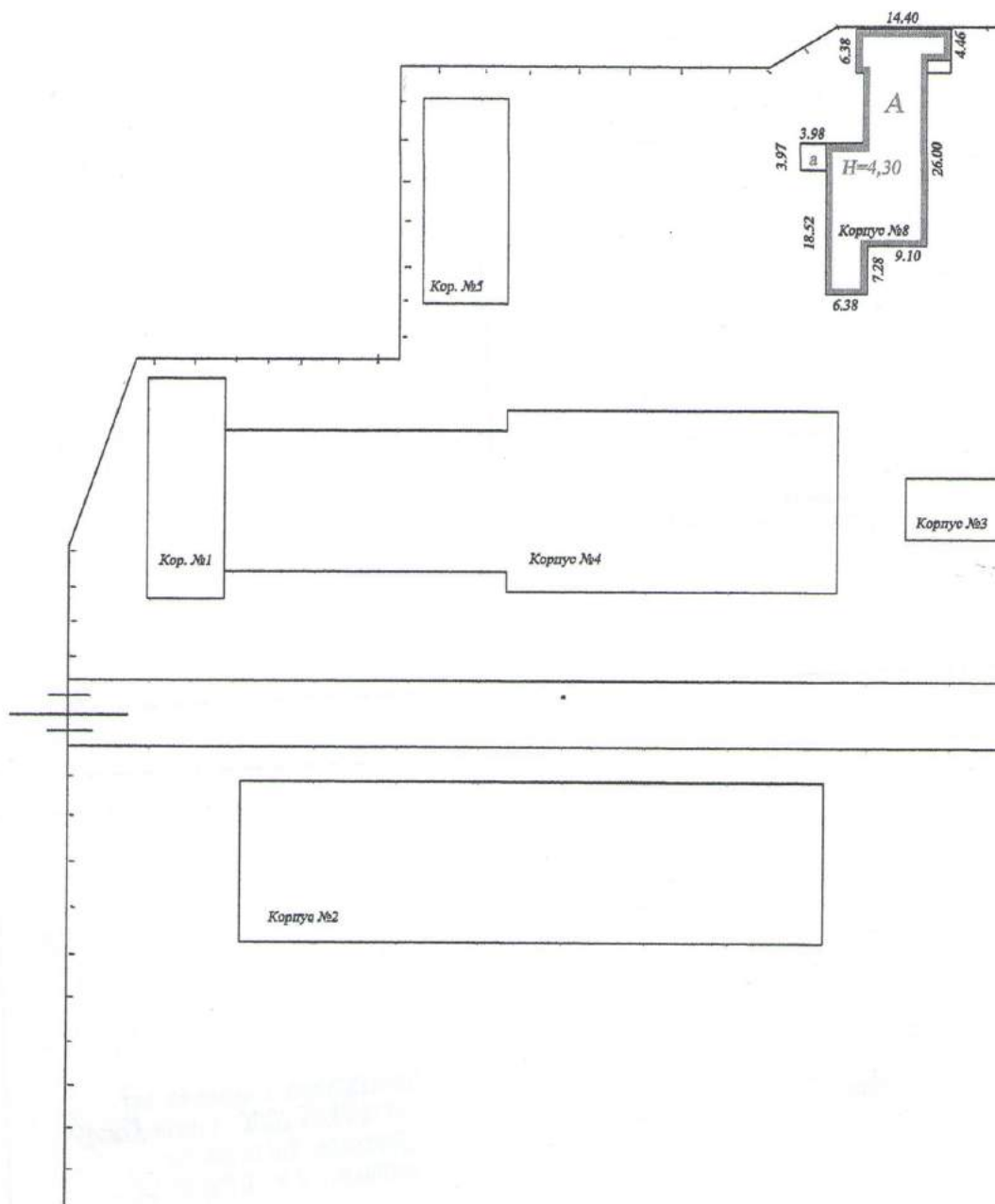
ХІV. Общая стоимость, руб.

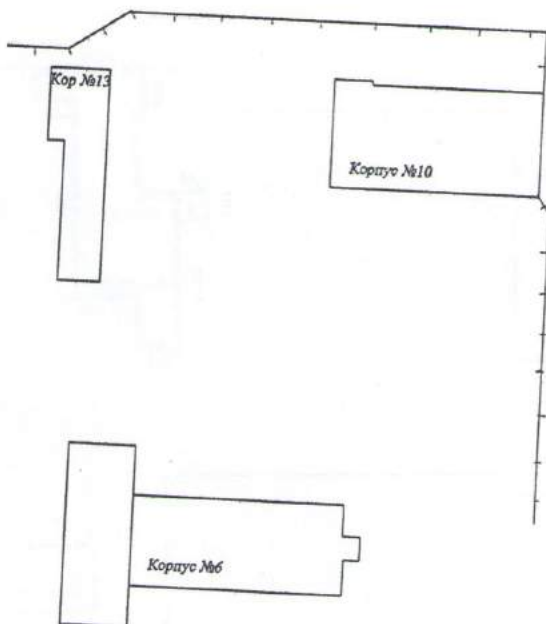
В отчетном периоде	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
п	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	28575	15982					28575	15982
14.08.2006	Остаточная балансовая стоимость						58587	

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
04.08.2006	техник	Кокорина С.Г.	<i>Кокор</i>	Губенская А.А.	<i>Губен</i>	Усова С.А.	<i>Усова</i>

улица Богданова

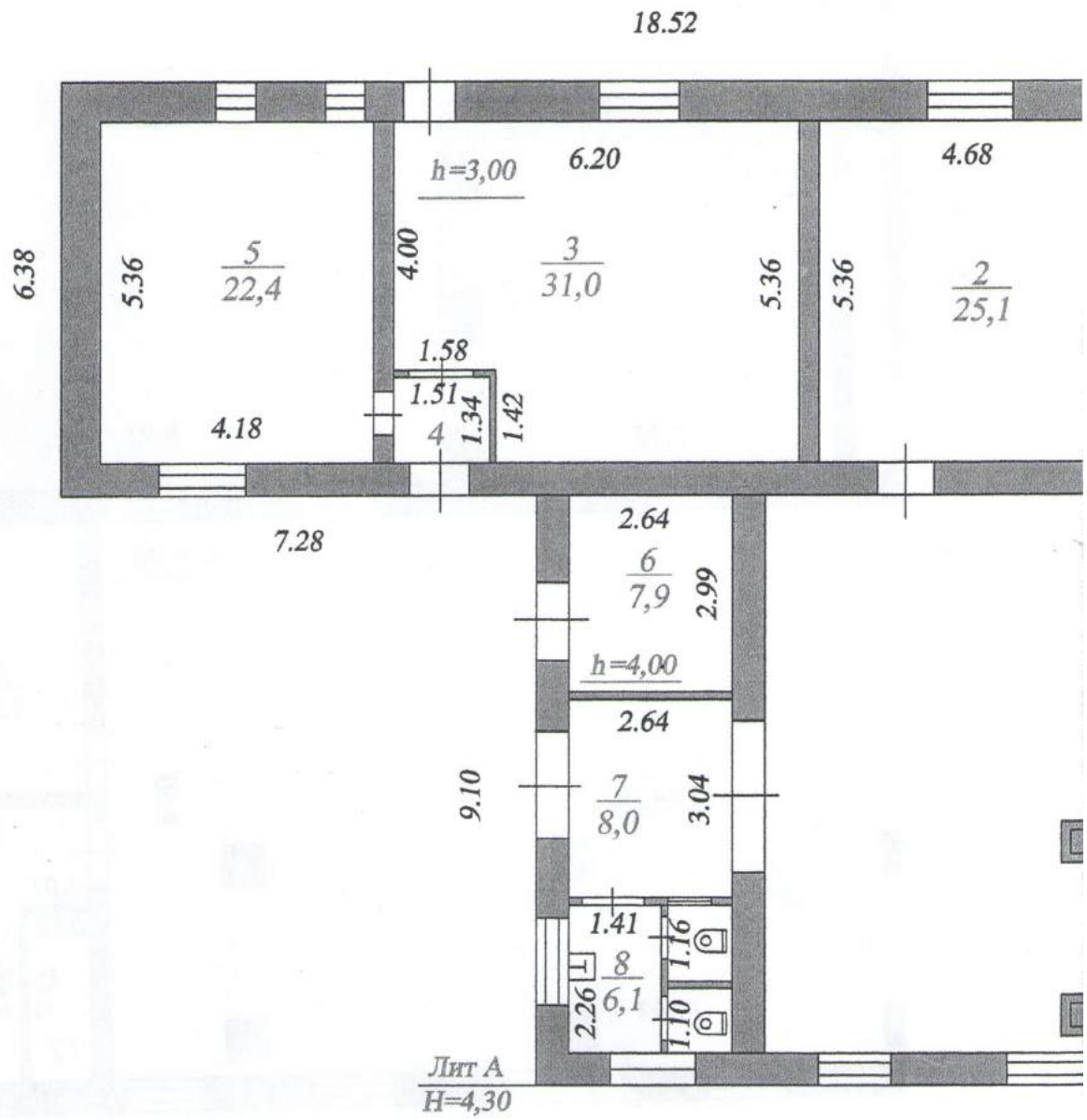
улица Ломоносова

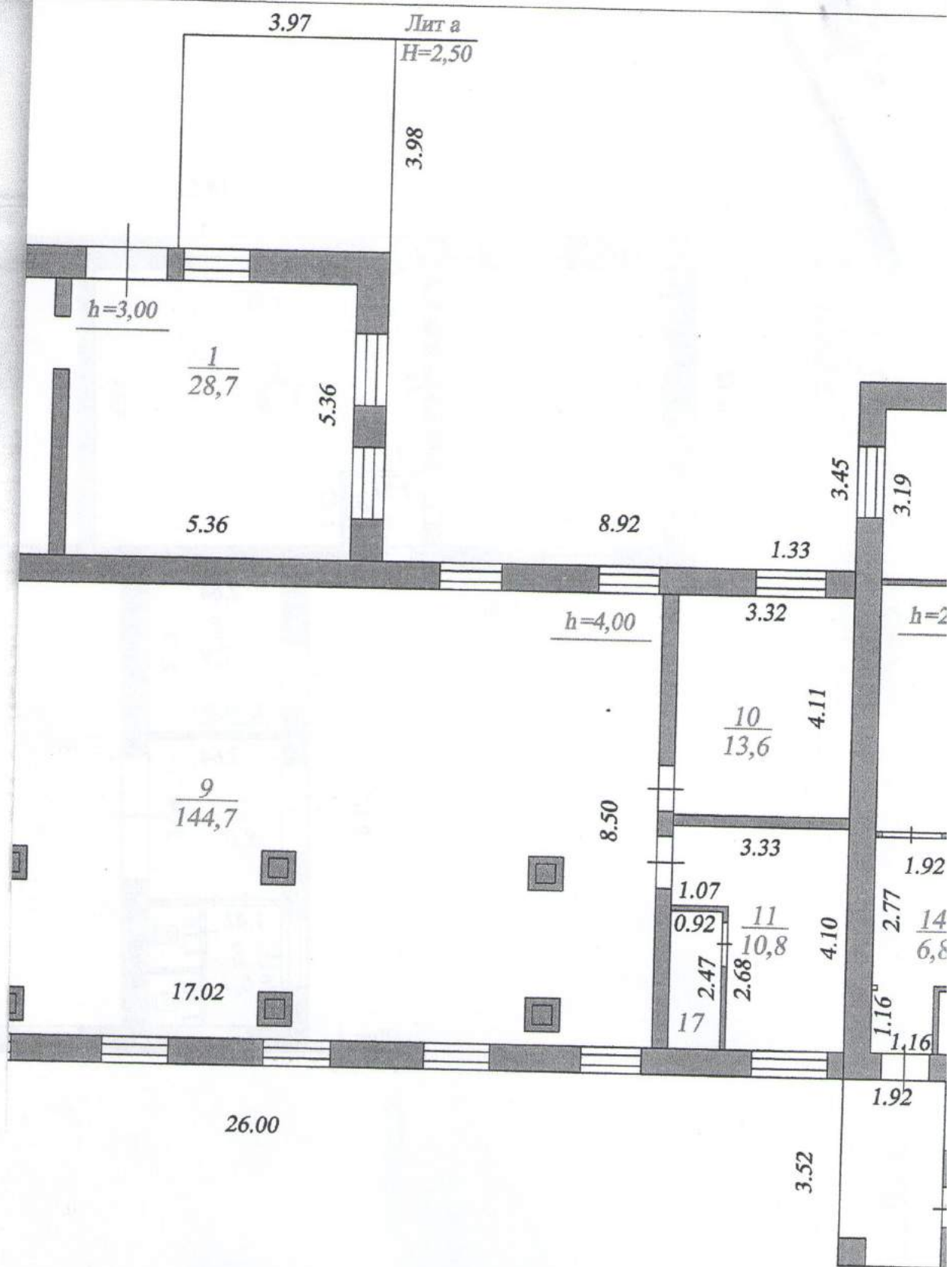


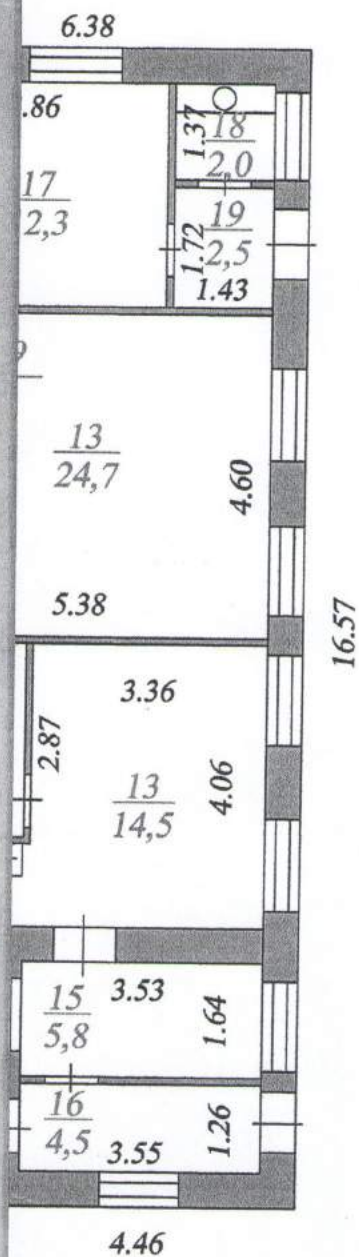


ОБСЛЕДОВАНО: ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
 ДАТА 14.08.2006 ТЕХНИК *Koko*
 ДИРЕКТОР КОТЛАСКОГО
 ФИЛИАЛА ГУ БТИ *Губенская*

РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова 2, кор. 8		
Наименование чертежа	Ситуационный план земельного участка		
Директор филиала	<i>Усова С.А.</i>	Усова С.А.	Лист № 1
Чертил	<i>Елезова Е.А.</i>	Елезова Е.А.	Кол-во лист.
Проверил	<i>Губенская А.А.</i>	Губенская А.А.	Масштаб 1:1000
	Дата: 17.11.2004		







РФ	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская область, Котласский район, пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2, кор.8		
Наименование чертежа	Здание электроучастка		
Директор филиала	Усова С.А.	Лист № 1	
Чертил	Кокорина С.Г.	Кол-во лист.	
Проверил	Губенская А.А.	Масштаб 1:100	
	Дата: 14.08.2006		

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

14.08.2006
Здание электроучастка
Нежилое

Архангельская обл., Котласский р-н, мун.обр. Шипицынское, рп. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 8

Экспликация электроучастка

Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	В том числе площадь:					Лоджий, балконов и пр., с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание	
							Помещения	Основная	Вспомогательная	из нее							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
1	1	1	Производст венное				28,7	28,7	28,7				3,0				
		2	Производст венное				25,1	25,1	25,1								
		3	Производст венное				31,0	31,0	31,0								
		4	Коридор				2,0	2,0			2,0						
		5	Производст венное				22,4	22,4	22,4								
		6	Производст венное				7,9	7,9	7,9				4,0				
		7	Коридор				8,0	8,0			8,0						
		8	Туалет				6,1	6,1			6,1						
		9	Производст венное				144,7	144,7	144,7								
		10	Кабинет				13,6	13,6									
		11	Раздевалка				10,8	10,8			10,8						
		12	Производст венное				24,7	24,7	24,7				2,9				

[illegible]

интерес А (этаж 1), по этажу 1

ЖИЗНЬ ПО ЗДАНИЮ

Нежилая площадь	375,7	375,7	324,9	50,8
Итого	375,7	375,7	324,9	50,8

Нежилая площадь	375,7	375,7	324,9	50,8
Итого	375,7			

Директор _____

Исполнил

Проверил

Усова С.А.

Кокорина С.Г.

Губенская А.А.



РФ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"

Технический паспорт

На объект Здание ЭМУ

по адресу Архангельская обл., Котласский р-н, п. Шипицыно, ул. Ломоносова, д. 2, корпус 11

Составлен по состоянию на 8 февраля 2005 г.

Квартал №

Инвентарный №

№ в реестре

Кадастровый №

ПОГАСНЕНО 327 02020471					
ПОГАСНЕНО 43 5/26/43					
А	Б	В	Г	Д	Е

инвентарный номер инв. вид - 327

Форма технического паспорта
утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г.
№576

I. Регистрация права собственности

Реестровый №	Фонд	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации			

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
		53	0	0			

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
1	2	3
Здание ЭМУ		
Электроосвещение	220в открытая проводка	29,7

IV. Общие сведения

Назначение: Производственное

Использование: _____

Количество мест (мощность): 0

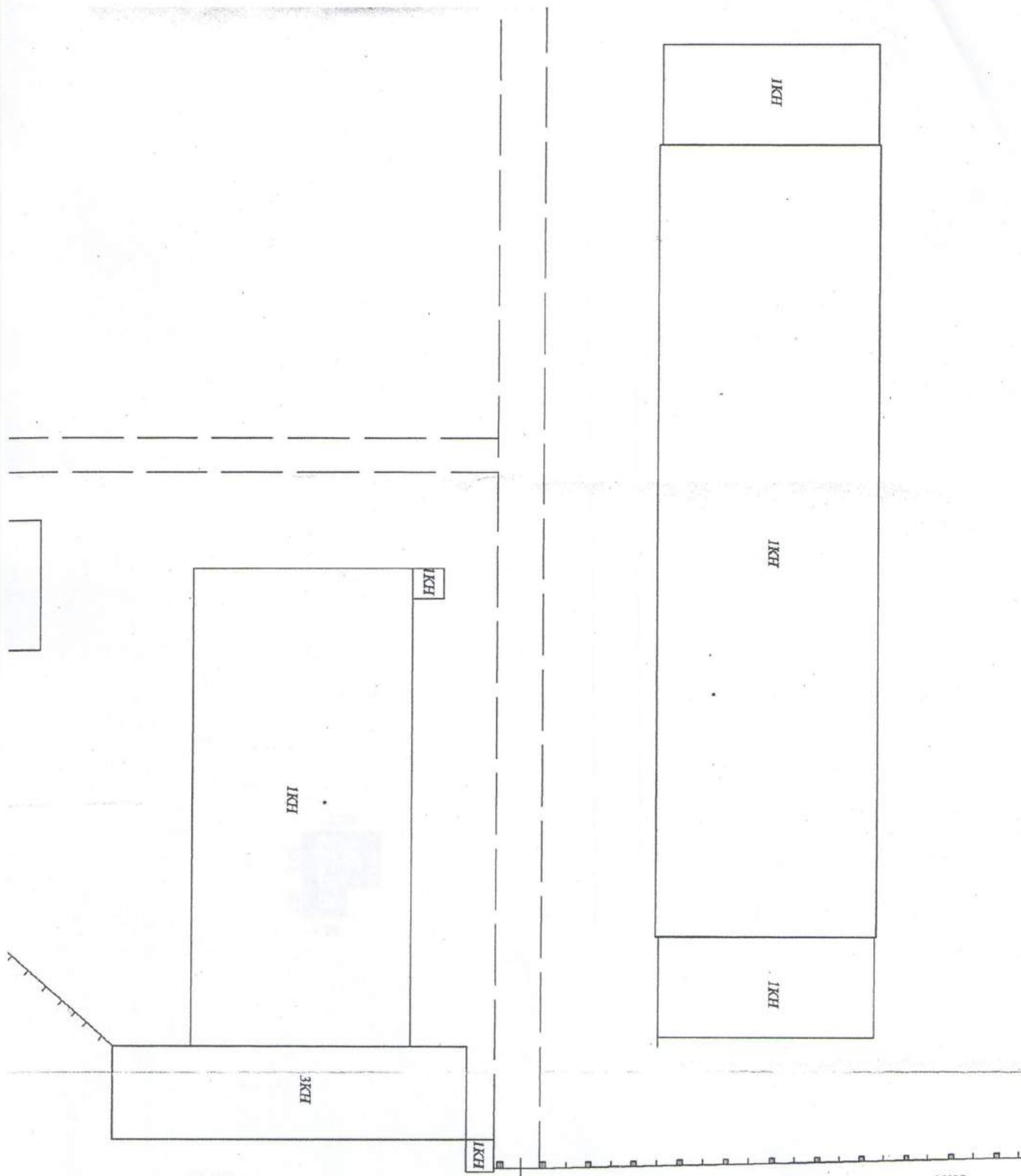
а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

7.50
A
H=5,10
a
2.80 5.50
4.14



ул. Ломоносова

00'08

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
Здание ЭМУ					
А	Основное строение	7,5*5,5	41,3	5,1	210
а	Пристройка	4,14*2,8	11,6	3,4	39
<i>Итого по зданию (Здание ЭМУ)</i>			52,9		249
<i>Итого</i>			52,9		249

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение, Здание ЭМУ

Год постройки: 1952

Группа капитальности: II

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Из сборных железобетонных блоков	Трещины и сколы	19	1	19	25	4,8
2	Стены, перегородки и колонны	Кирпичные	Выпадение кирпичей в верхней части стен	23	1	23	25	5,8
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	Хорошее	15	1	15	15	2,3
4	Кровля	Шиферная	Хорошее	7	1	7	10	0,7
5	Полы	Бетонные	Трещины, сколы, частичное разрушение	8	1	8	45	3,6
6	Проёмы			14	1	14	50	7
	Проёмы дверные	Филенчатые	Дверные полотна разошлись, осели и имеют неплотный притвор					
7	Отделочные работы			2	0	0	0	0
8	Санитарно - электротехнические работы			4	1	4	35	1,4
	Электроосвещение	220в открытая проводка	Частичная потеря эластичности					
9	Прочие работы			8	0	0	0	0
Итого				100		90		25,6

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{25,6*100}{90} = 28$$

VII, VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера а Пристройка

Год постройки:

Группа капитальности: III

Число этажей:

№ № п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Из сборных железобетонных блоков		20	1	20	0	0
2	Стены и перегородки	Кирпичные		41	1	41	0	0
3	Перекрытия	Деревянные		3	1	3	0	0
4	Кровля	Шиферная		8	1	8	0	0
5	Полы	Бетонные		4	1	4	0	0
6	Проёмы			9	1	9	0	0
	Проёмы дверные	Филенчатые		4	0	0	0	0
7	Отделочные работы			1	1	1	0	0
8	Электроосвещение	220в открытая проводка		10	0	0	0	0
9	Прочие работы							
Итого				100		86		0

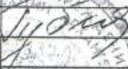
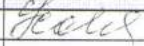
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{0*100}{86} = 25$

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

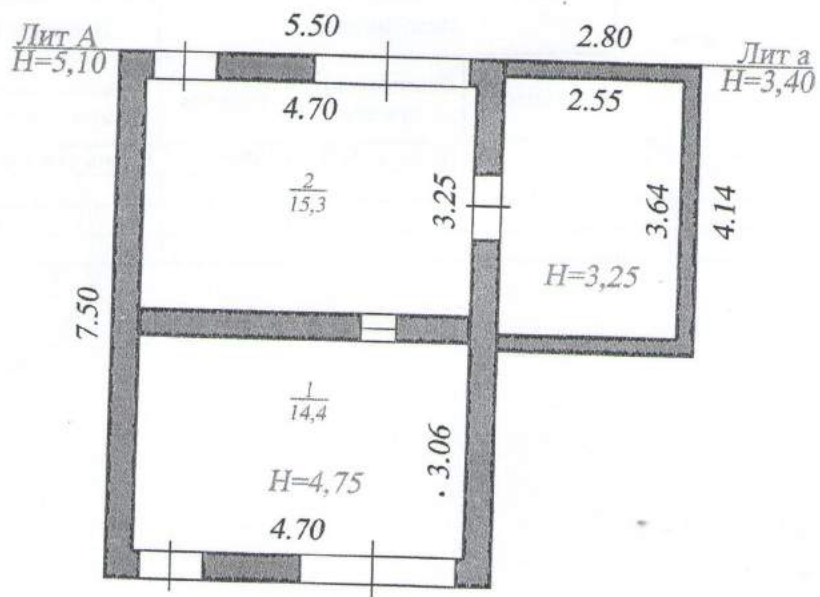
Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками.	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м.	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
Здание ЭМУ													
А	Основное строение	18	17в	Объем	36,1		0,9	32,49	210	6823	28	4912	
а	Пристройка	18	18а	Объем	29,5		0,86	25,37	39	989	25	742	
Итого										7812		5654	

Х. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	7812	5654					7812	5654
Балансовая стоимость на 01.12.2004г.							Остаточная стоимость:	
							336530	

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
08.02.2005		Потехин Н.В.		Губенская А.А.		Усова С.А.	





рф	Котласский филиал Государственного учреждения "Бюро технической инвентаризации Архангельской области"		
Наименование объекта	Архангельская обл., Котласский р-он пос. Шипицино, ул. Ломоносова, д.№2 корп. 11		
Наименование чертежа	План здания ЭМУ №11		
Директор филиала	<i>Усова С.А.</i>	Усова С.А.	Лист № 1
Чертил	<i>Титов А.В.</i>	Титов А.В.	Кол-во лист.
Проверил	<i>Губенская А.А.</i>	Губенская А.А.	Масштаб 1:100
	Дата:	08.02.2005г.	

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату 13.02.2005
 Наименование Здание ЭМУ
 Назначение Производственное
 Кадастровый номер
 Адрес (местоположение) Архангельская обл., Коммунарский р-н, п. Шипицыно, ул. Домоусова, д. 2, корпус 11

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения	В том числе площадь помещений				Лоджий, балконов и пр., с коэфф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	1	Трансформаторная	1	Трансформаторная	Нежилая площадь	4,7*3,06	14,4	14,4	14,4				4,8			
			2	Трансформаторная		4,7*3,25	15,3	15,3	15,3							
Итого по литере А (этаж I), по этажу 1							29,7	29,7	29,7							

Нежилая площадь

29,7	29,7	29,7		
Итого	29,7	29,7	29,7	

Итого по зданию

Нежилая площадь

29,7	29,7	29,7		
Итого	29,7	29,7	29,7	



Директор _____
 Исполнитель _____
 Проверил _____

Усова Светлана Алексеевна
 Помехин Н.В.
 Губенская А.А.



Приложение 1-4

Российская Федерация
Общество
с ограниченной ответственностью
«КотласСтрой - Инвест»

165300, Архангельская область,
г. Котлас, ул. К. Маркса, д. 10,
офис 315
тел./факс: (818-37) 5-16-85
тел. (818-37) 5-00-11
ИНН 2904017890/КПП 290401001
Исх. № б/н от 06.02. 2017 г.

ИП Максименко Т.П.

Справка

По данным бухгалтерского учета остаточная стоимость основных средств на 31.01.2017 составляет 169 740,00 рублей в том числе:

Здание судокорпусного цеха – 25 000,00

Здание электроучастка – 76 700,00

Здание ЭМУ – 33 040,00

Здание энергоснабжения S 398,6 – 25 000,00

Здание производственного
назначения п.Шипицыно,
ул. Ломоносова, 2, к 1,4 - 10 000,00

Конкурсный управляющий



Полушин П.И.

Исполнитель: Бухгалтер

Яскелявичене Т.Р.


[о проекте](#) [реклама](#) [продукты](#) [новости проекта](#) [RSS](#)

 E-mail: _____ Пароль: _____ [Регистрация в системе](#)
☐ ПОИСК ОБЛИГАЦИЙ ☐ АНАЛИЗ ОБЛИГАЦИЙ ☐ КОТИРОВКИ

КОРПОРАТИВНЫЕ

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

[Дефолты](#) | [Новости](#) | [Обзоры](#) | [Рейтинги](#) | [Календарь](#) | [Калькулятор](#)
[Глоссарий](#) | [Поиск эмитентов](#) | [Поиск агентов](#) | [Анализ истории](#)

ЭФИР Add-in

Оценка рыночных рисков
Базель 2 в действии

- RAROC и Economic Profit
- Стресс - тестирование
- Оценка ликвидности
- GAP-анализ
- Z-спреды

уникальный продукт от
интерфакс
INTERFAX

Анкета выпуска

Выпуск: ОФЗ-25081-ПД (в обращении)

Эмитент: Минфин РФ

[Общие сведения](#) [Организаторы](#) [Купоны](#) [Размещение](#) [Котировки](#) [Доходность](#) [Календарь](#)

ВЫПУСК

Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с постоянным купонным доходом, документарные именные, выпуск 25081
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№25081RMFS от 31.01.2013, Минфин
ISIN код:	RU000A0JTKZ1
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	150 000 000
Объем эмиссии:	150 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	150 000 000
Объем в обращении:	150 000 000 000 RUB
Период обращения, дней:	1820

РАЗМЕЩЕНИЕ

Дата начала размещения:	06.02.2013
Дата окончания размещения:	19.12.2014

ПОГАШЕНИЕ

Дата погашения:	31.01.2018
Дней до погашения:	354
Дюрация по Макколю, дней:	348

КУПОН - Постоянный

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	9 (10)
Дата выплаты купона:	02.06.2017
Размер купона, % годовых:	6.2
НКД:	1,70 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (11.02.2017)

Цена срязв. чистая, % от номинала:	97,699 (+0.0070)*
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	8,914 (0,0000)
Объем торгов за неделю:	577 651 363 RUB

* - сделки сегодня по состоянию на время последнего почасового расчета отсутствовали.
Цена рассчитана исходя из предположения, что доходность прежняя, как в день совершения последней сделки.

Новости рынка облигаций

10.02 19:15

Замглавы Татфондбанка причинами проблем стали облигации "Пересвета" и иск миноритариев банка "Советский"

10.02 18:32

ДВМП утвердило реструктуризацию долга по бондам БО-01 и перенесло на апрель выплату 3-го купона

10.02 17:50

ГК "Роллман" утвердила параметры выпуска облигаций на 500 млн рублей

10.02 17:22

ВТБ разместил 60,7% выпуска однодневных бондов серии КО-1-99 на 30,4 млрд рублей

10.02 17:03

"Соллерс-Финанс" установила ставку 1-го купона бондов на 2 млрд руб. в размере 12,25%

10.02 16:30

В течение ближайшей недели с 11 по 17 февраля ожидаются погашения по 12 выпускам облигаций

[все новости](#)

Я-декс.Директ

**Купи Облигации
Федерального
Займа**

11,58% - доход
гарантирован государством
и в среднем выше, чем в
банках.

Стань клиентом онлайн
Автоследование
Скалыани
Доходные акции
login.zerich.com
Адрес и телефон

АО ИК "ЦЕРИХ Капитал
Менеджмент"

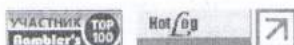
**Деньги до зарплаты.
До 50 000 руб**

Любая КИ. Оформляйте
займ одновременно в
нескольких МФО за пару
кликков!

Не вставая с дивана
Возраст от 18 до 60 лет
Нужен только паспорт РФ
denpi-v-zaimu.ru
Адрес и телефон
Содержание в...

**Дизельные
генераторы 16-
2000 кВт**

От производителя! Под ваш
проект. Решение
КАМАЗ+STAMFORD.
Хорошая цена!
Генераторы КАМАЗ
Генераторы 100-200 кВт
Сервис 24/7
Оставьте заявку
kama-e.ru
Адрес и телефон

managers@rusbonds.ru | [о проекте](#)

 123022, Москва, ул.1905 года, д.7
 Телефоны проекта Русбондс: (495) 988-7677 (многоканальный), 988-7602 Факс: (499) 259-33-22/35-27

© 2004-2017, ИА "Финмаркет"

Условия использования информации, размещенной на данном сайте.

Главная О компании Услуги Выполненные работы Цены Информация Контакты

Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий

Срок службы — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществл мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и сист инженерного оборудования (например, полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатац решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом. Например, стальная кровля рассчита 15 лет службы, при условии, что каждые 3-5 лет она окрашивается. Нарушение этого правила вдвое укорачивает срок службы стальной кровли.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку резул зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструц и являются усредненными. Действующие нормы (таблицы 1 и 2) предусматривают различное количество групп капитальности для производственн (класса), общественных (9 групп) и жилых зданий (6 групп).

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных стульях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок служ здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Первая группа капитальности жилых зданий включает здания каменные, особо капитальные (фундаменты каменные и бетонные; стены кирпич крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные), нормативный срок службы таких зданий — 150 лет. Введение в состав зд конструктивных элементов из материалов, отличающихся меньшим сроком службы, ведет к уменьшению нормативного срока службы здания в целом. здания сборно-щитовые, каркасные, фахверковые, имеющие деревянные перекрытия (пятая группа капитальности), имеют срок службы 30 лет. После (шестая) группа капитальности включает облегченные здания со сроком службы в 15 лет. Нормативный срок службы здания определяется преобладани нем тех или иных конструктивных элементов, имеющих различные сроки службы:

- фундаменты бетонные 100-125 лет
- стены кирпичные и крупнопанельные 125 лет

- перекрытия железобетонные 100-125 лет
- перекрытия деревянные 60 лет
- полы из керамической плитки 80 лет
- полы паркетные 50 лет
- полы дощатые 30-40 лет
- деревянные стропила и обрешетка 50 лет
- кровля из керамической черепицы 80 лет
- кровля из асбестоцементных листов 30 лет
- окна и двери в наружных стенах 40 лет
- элементы систем инженерного оборудования (вентили, задвижки, трубы и пр.) 10-20 лет

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешёвое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. А можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуются проводить обслуживание и ремонт, но стоимость такого объекта будет несоизмеримо больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

Под физическим (материальным, техническим) износом конструктивного элемента или здания понимается утрата первоначальных технических свойств воздействием различных факторов. С течением времени происходит снижение прочности материалов, устойчивости конструктивных элементов, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые качества ограждающих конструкций, стираются, ржавеют отдельные элементы.

Таблица 3. Оценка технического состояния конструкций здания в зависимости от их физического износа

Физический износ, %	Состояние конструкций или здания
До 10	Хорошее
11-20	Вполне удовлетворительное
21-30	Удовлетворительное
31-40	Не вполне удовлетворительное
41-60	Неудовлетворительное
61-80	Ветхое
Более 80	Негодное

Точность определения физического износа здания зависит от применяемого подхода и колеблется от 1% (на основе инженерных изысканий и лабораторных исследований) до 5% (по результатам обследования с применением простейших приборов). Величина физического износа того или иного конструктивного элемента определяется с помощью специальных таблиц, включающих признаки износа и соответствующие им диапазоны значений и износа. Физический износ всего здания определяется как среднее арифметическое значение износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по их удельным весам в общей восстановительной стоимости объекта.

Моральный износ следует понимать как несоответствие здания его функциональному назначению, возникающее вследствие меняющихся социальных запросов. Применительно к жилым зданиям речь о несоответствии архитектурно-планировочных решений современным требованиям, о переуплотнении застройки, о недостаточном уровне благоустройства и озеленения территории, об устаревшем инженерном оборудовании.

Различают две формы морального износа:

1-я форма — уменьшение стоимости строительных работ по мере снижения их себестоимости (вследствие изменения масштабов строительного производства, роста производительности труда и пр.);

2-я форма — обесценение здания в результате несоответствия его параметров изменившимся требованиям общества.

Имеются в виду следующие отрицательные качества здания:

а) дефекты планировки (наличие проходных комнат, малая площадь кухонь и вспомогательных помещений, неудобное расположение санузлов, большое количество малых комнат и их неудобное расположение и др.);

б) несоответствие конструктивных элементов здания современным требованиям (неудовлетворительные теплотехнические характеристики, звукоизоляция, гидроизоляция и пр.);

в) отсутствие или неудовлетворительное качество элементов инженерного оборудования здания (электро-, водо- и газоснабжения, лифтов, кондиционеров и др.);

Возможны два основных способа количественной оценки морального износа второй формы: технико-экономический и социологический. Технико-экономический способ оценки представляет собой систему показателей, составленных на основании обобщения удельной стоимости конструктивных элементов и инженерного оборудования различных зданий, выраженной в процентах от восстановительной стоимости здания. Значение таких показателей нуждается в регулярных коррективах. Метод социологической оценки второй формы морального износа основывается на анализе процессов обмена и купли-продажи жилья. Например, в процессе обмена более благоустроенного жилья владелец получает компенсацию в виде дополнительной жилой площади. В более четкой форме моральный износ проявляется в риэлторских оценках.

**РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ
изменения сметной стоимости строительства
к базисным ценам 1984 и 2000 гг.
на ЯНВАРЬ 2017 года по Архангельской области**

№ п/п	Наименование видов строительства, комплексов и видов работ	Сметная база	Элементы затрат			
			Оплата труда рабочих	Экспл. машин	Мате- риалы без НДС	СМР без НДС
1	2	3	4	5	6	7
Раздел I. Индексы по видам строительства, зданиям и сооружениям						
1.1	Новое строительство и реконструкция зданий и сооруже- ний, в целом	ФЕР-2001	27,655	15,414	8,845	13,189
		ТЕР-2001	20,951	12,964	5,351	9,024
		1984 г.	323,37	262,85	185,56	207,82
1.2	Капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, в целом	ФЕР-2001	27,655	14,457	7,952	12,341
		ТЕР-2001	20,951	12,159	4,811	8,556
		1984 г.	323,37	251,31	168,53	204,10
1.3	Полный комплекс работ по возведению кирпичных жилых и общественных зданий	ФЕР-2001	27,655	15,414	9,730	13,298
		ТЕР-2001	20,951	12,964	5,886	9,109
		1984 г.	323,37	262,85	189,08	220,23
1.4	Полный комплекс работ по возведению монолитных жилых и общественных зданий с различного типа ограждающими кон- струкциями	ФЕР-2001	27,655	15,414	8,124	10,430
		ТЕР-2001	20,951	12,964	4,915	6,878
		1984 г.	323,37	262,85	188,09	218,12
1.5	Полный комплекс работ по возведению панельных жилых и общественных зданий	ФЕР-2001	27,655	15,414	9,124	12,129
		ТЕР-2001	20,951	12,964	5,520	7,963
		1984 г.	323,37	262,85	181,26	203,10
1.6	Полный комплекс работ по возведению общественных и про- мышленных зданий и сооружений в каркасном исполнении	ФЕР-2001	27,655	15,414	9,502	12,461
		ТЕР-2001	20,951	12,964	5,748	8,200
		1984 г.	323,37	262,85	188,43	194,25
1.7	Строительство и реконструкция объектов энергетики ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ, АЭС и др.	ФЕР-2001	27,655	16,955	9,907	11,950
		ТЕР-2001	20,951	14,260	5,993	7,800
		1984 г.	323,37	289,13	207,82	220,87
1.8	Объекты транспортного строительства, гидротехнические и портовые сооружения	ФЕР-2001	27,655	14,055	7,516	10,284
		ТЕР-2001	20,951	11,821	4,547	7,020
		1984 г.	323,37	291,09	158,20	188,01
1.9	Объекты сельскохозяйственного строительства; деревянные здания и сооружения	ФЕР-2001	27,655	15,414	6,510	13,441
		ТЕР-2001	20,951	12,964	3,938	9,594
		1984 г.	323,37	262,85	128,38	203,84
Раздел II. Индексы по видам и комплексам строительно-монтажных работ при новом строительстве и реконструкции зданий и сооружений						
2.1	Земляные и подготовительные работы	ФЕР-2001	27,655	14,651	6,927	17,841
		ТЕР-2001	20,951	12,322	4,191	14,308
		1984 г.	323,37	275,34	97,85	320,53
2.2	Фундаменты ленточные (сборные и монолитные); на монолитной плите	ФЕР-2001	27,655	15,297	10,966	14,182
		ТЕР-2001	20,951	12,866	6,634	9,346
		1984 г.	323,37	274,05	183,21	193,84
2.3	Фундаменты на свайных основаниях	ФЕР-2001	27,655	15,230	9,641	11,451
		ТЕР-2001	20,951	12,809	5,832	7,461
		1984 г.	323,37	260,47	196,12	196,31
2.4	Конструкции из сборного бетона и железобетона	ФЕР-2001	27,655	17,757	10,380	11,567
		ТЕР-2001	20,951	14,934	6,280	7,375
		1984 г.	323,37	272,37	184,85	182,72

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

РАЗРАБОТАНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР.

УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Общие положения

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Пример. Норма, имеющая шифр 2-1-4-в, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 61 до 80% (4), имеющим объем до 1000 куб.м (в).
5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.
6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1 - 1 - 1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1 - 1 - 2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1 - 1 - 3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1 - 1 - 4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1 - 2 - 1	-	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1 - 2 - 2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1 - 2 - 3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1 - 2 - 4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1 - 3 - 1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1 - 3 - 2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1 - 3 - 3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1 - 3 - 4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2 - 1 - 1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2 - 1 - 2	6,85	6,73	6,70	6,40	6,02	-	-
2 - 1 - 3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2 - 1 - 4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2 - 2 - 1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2 - 2 - 2	-	-	6,80	6,74	5,85	5,77	5,50
2 - 2 - 3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2 - 2 - 4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3 - 2 - 1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3 - 2 - 2	-	-	8,37	7,0	6,37	5,95	5,18
3 - 2 - 3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,30
3 - 2 - 4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Приложение 22

Приложение
к договору аренды земельного участка
от 08.07.2010 № 84/2010

Расчет арендной платы
за пользование земельным участком
на 2016 год

Местоположение: Архангельская область, Котласский район, МО «Шипицынское»,
Пос. Шипицыно, ул. Ломоносова, д.2, корпус 1,2,4,5,8,
кадастровый номер 29:07:090903:343
Категория земель – земли населенных пунктов

Цель предоставления	Площадь, (кв. м)	Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) руб/кв.м	Ставка арендной платы % от УПКС	Козф-т инфл. процессов	Арендная плата (руб.) (01.01.2016 по 31.12.2016)	В том числе			
						1 кв. (оплата до 15 апреля), руб.	2 кв. (оплата до 15 июля) руб.	3 кв. (оплата до 15 октября) руб.	4 кв. (оплата до 15 ноября) руб.
Для производственных целей	21392	103,82	10,5	2016 год- 1,1870	21392 * 103,82* 10,5% * 1,1870= 276804,00	69201,00	69201,00	69201,00	69201,00

Арендная плата на 2016 год составляет 276804 (Двести семьдесят шесть тысяч восемьсот четыре) руб. 00 копеек

Расчет составлен согласно приложения № 2 к положению об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Котласский муниципальный район», утвержденного решением Собрания депутатов МО «Котласский муниципальный район» от 31.03.2010 № 184 (в редакциях утвержденных решениями Собрания депутатов МО «Котласский муниципальный район» от 24.12.2010 № 294, от 11.07.2011 № 365; от 08.06.2012 № 470, от 18.04.2013 № 80); положения об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности Архангельской области, утвержденного Постановлением Правительства Архангельской области от 15.12.2009 № 190-пп (в редакциях утвержденных постановлениями Правительства Архангельской области от 06.04.2010 № 92-пп, от 12.01.2011 № 4-пп, от 20.12.2011 № 498-пп, от 22.01.2013 № 12-пп; от 03.12.2013 № 565-пп, от 02.12.2014 № 505-пп; от 22.12.2015 № 555-пп)..

Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет: УФК по Архангельской области (УИХК Архангельская область) и Ненецкому автономному округу (УИХК администрации МО «Котласский муниципальный район»), банк получателя отделение Архангельск г. Архангельск, БИК 041117001, ИНН 2913004055, КПП 290401001, ОКТМО 11627180, р/с 40101810500000010003, Код бюджетной классификации 16211105013132000120.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МО «Котласский муниципальный район»

**Начальник Управления имуществом –
хозяйственного комплекса администрации
МО «Котласский муниципальный район»**

А.В. ШУМИЛОВ

**КОПИЯ
ВЕРНА**

*Зав. отделом по зем. ресурсам
и землепользованию*

Мен. С. - Е. Н. Истомин



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

09.11.2015

Дата

№ 3125-15

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Максименко Татьяна Петровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 11 15 № 069419 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО АРХАНГЕЛЬСКОЙ
ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ КОТЛАСЕ 06.11.2015

(данные документа, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о
профессиональной подготовке 439311 от 20.06.2002

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

1005

от

18.01.2008

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16387В4002624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Максименко Татьяна Петровна****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	4 500 руб. 00 коп. (Четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,15%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно наличными в кассу Страховщика в срок не позднее «30» июня 2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июля 2016 г.	по «30» июня 2017 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Архангельский филиал:

г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 4

От имени Страховщика:

/И.В.Кузнецовская /

М.П.

Для страховых документов
6

Место выдачи Страхового полиса: г. Котлас

Дата выдачи «22» июня 2016г.