



ОТЧЕТ № 1620

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружение, земельный участок) с кадастровыми номерами 39:05:020202:48, 39:05:020202:49, 39:05:000000:224, 39:05:000000:1761.

Дата оценки: 12 января 2018 г.

Дата составления отчета: 12 марта 2018 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«МАГГИС-ТРЕЙД»
(ООО «МАГГИС-ТРЕЙД»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	9
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.4.СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	13
1.5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
1.6.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	14
1.7.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	14
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	17
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	17
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	23
2.3.ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	23
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	24
3.1.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	24
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	24
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	31
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	33
4.1.ОБЗОР РЫНКА	33
4.2.ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	40
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	48
5.1.ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	48
5.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.	63
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	74
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	74
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	75

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

12 марта 2018 г.
ООО «МАГГИС-ТРЕЙД»
121059, г. Москва дом 11, стр. 1
ул. Бородинская 1-я, 2А, пом.1, комн.1

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружение, земельный участок) с кадастровыми номерами 39:05:020202:48, 39:05:020202:49, 39:05:000000:224, 39:05:000000:1761.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 002-2018 от 12 января 2018 г. (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружение, земельный участок) с кадастровыми номерами 39:05:020202:48, 39:05:020202:49, 39:05:000000:224, 39:05:000000:1761.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 12 января 2018 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ). Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

- Метод анализа продаж в рамках Сравнительного подхода;
- Затратный подход, метод сравнительной единицы.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 12 января 2018 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС ¹
Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48	00-000005	107 486
Здание (Нежилое здание), Площадь 372 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:49	00-000006	601 546
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 15/100	00-000004	502 842
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 35/100	00-000002	1 173 298
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 20/100	00-000003	670 456

¹ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются

Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761	00-000001	88 500 083
ИТОГО:		91 555 711

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной нами в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

<p>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48;</p> <p>Здание (Нежилое здание), Площадь 372 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:49;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 15/100;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 35/100;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 20/100;</p> <p>Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.;</p> <p>Договор о залоге недвижимости (ипотека) № 0021-2013-1;</p> <p>Отчет об оценке ООО «АСМ-Солюшнс»;</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.10.2017 г.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Учитываемые права:</p> <p>здания – собственность,</p> <p>сооружение - собственность,</p> <p>земельный участок – общая долевая собственность.</p> <p>Ограничения и обременения на права собственности на объект оценки:</p> <p>Здания - ипотека;</p> <p>сооружение - ипотека;</p> <p>земельный участок – ипотека, охранный зона.</p>

Цель оценки	Определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12 января 2018 г.
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.</p> <p>2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</p> <p>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.</p> <p>4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.</p> <p>6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность</p>

проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.

Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48;</p> <p>Здание (Нежилое здание), Площадь 372 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:49;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 15/100;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 35/100;</p> <p>Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 20/100;</p> <p>Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Основание оценки	Договор № 002-2018 от 12 января 2018 г.
Номер отчета	1620
Дата составления отчета	12 марта 2018 г.
Дата инспектирования объекта оценки	12 января 2018 г.
Срок проведения оценки	12 января 2018 г – 12 марта 2018 г.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	<p>Объект оценки:</p> <p>нежилое здание, Склад №6 кадастровый номер 39:05:020202:48, нежилое здание, кадастровый номер 39:05:020202:49, - не используются в хозяйственной деятельности;</p> <p>гидротехническое сооружение, кадастровый номер 39:05:000000:1761-используется в хозяйственной деятельности по назначению.</p>
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей без НДС	Затратный	88 607 569
	Сравнительный	2 948 142
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей без НДС	91 555 711	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «...комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке».</p> <p>Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.</p> <p>Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.</p> <p>Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства,</p>	

	<p>как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).</p> <p>Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).</p> <p>В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.</p> <p>В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «МАГГИС-ТРЕЙД» (ООО «МАГГИС-ТРЕЙД»)</p> <p>Месторасположение: 121059, г. Москва, ул. Бородинская 1-я, 2А, пом.1, комн.1</p> <p>ОГРН 1027739851700 дата внесения записи о государственной регистрации 21.12.2002 г.</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского</p>

	<p>института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-589-034192/17, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.05.2018 г.</p> <p>Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: bvector@yandex.ru</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	<p>Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.</p>

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)";

- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом НП «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые здания расположены на земельных участках, которые входят в состав оцениваемого имущества.

Оценке подлежит право долевой собственности - доля в праве 15/100, 35/100 и 20/100.

Право долевой собственности в рамках данного отчета рассчитывалось кумулятивно (70/100) с последующим разделением на соответствующие доли в праве.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были

бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что наш Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Клиент», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Клиента в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Клиентом, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Клиента;
- Направленный нами Клиенту Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения

социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичном для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

➤ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Дата оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

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

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель

или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Объекты в хорошем состоянии (новом здании). В качестве объектов, в хорошем состоянии, признавались объекты со сроком возведения менее 10 лет.

Объекты в удовлетворительном состоянии. В качестве объектов, в удовлетворительном состоянии, признавались объекты со сроком возведения более 10 лет.

Объекты в неудовлетворительном состоянии – объекты, требующие серьезного ремонта.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.;
- Договор о залоге недвижимости (ипотека) № 0021-2013-1;
- Отчет об оценке ООО «АСМ-Солюшнс»;
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.10.2017 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценка использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «МАГГИС-ТРЕЙД» (ООО «МАГГИС-ТРЕЙД»)

ОГРН 1027739851700 дата внесения записи о государственной регистрации 21.12.2002 г.

Адрес регистрации: 121059, г. Москва, ул. Бородинская 1-я, 2А, пом.1, комн.1

Объектом оценки являются земельный участок и расположенные на нем нежилые здания, сооружение, находящиеся по адресу: Калининградская область, р-н Зеленоградский, п. Рыбачий, ул. Набережная.

На дату оценки объект оценки:

- нежилое здание, Склад №6 кадастровый номер 39:05:020202:48, нежилое здание, кадастровый номер 39:05:020202:49 - не используются в хозяйственной деятельности;
- гидротехническое сооружение, кадастровый номер 39:05:000000:1761 - используется в хозяйственной деятельности.

Балансовая стоимость – данные Заказчиком не предоставлены.

Оценка проводится из допущения, что объекты недвижимости расположены на земельном участке, кадастровый номер 39:05:000000:224, общей площадью: 56 400 кв.м., адрес (местонахождение): РФ, Калининградская область, р-н Зеленоградский, п. Рыбачий. (Оценке подлежит доля в праве собственности 70/100).

Земельный участок относится к категории «земли населённых пунктов», разрешенное использование по документу - для обеспечения хозяйственной деятельности.

Кадастровая стоимость участка 179 916,00 рублей.²

Физического износа, морального и экономического устаревания земельного участка не выявлено.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на объект оценки установлено Оценщиком на основании предоставленной Заказчиком Выписки из единого государственного реестра недвижимости.

Ограничения и обременения права собственности на объект оценки:

Здания и сооружения – ипотека;

земельный участок-ипотека, охранный зона.

При оценке нежилых зданий и земельного участка Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки может быть снято в разумные сроки.

Таблица 3-1. Описание земельного участка (кадастровый номер 39:05:000000:224)

Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	для обеспечения хозяйственной деятельности
Месторасположение	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий
Кадастровый номер	39:05:000000:224
Общая площадь, кв.м	56 400
Оцениваемая доля в праве	70/100

² по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
www.rosreestr.ru

Кадастровая стоимость, руб.	179 916,00
Коммуникации	Электроосвещение, водопровод
Ограничения и обременения права	Ипотека, охранный зона
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены

Источник: данные Заказчика, данные сайта <http://pkk5.rosreestr.ru>

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте района.

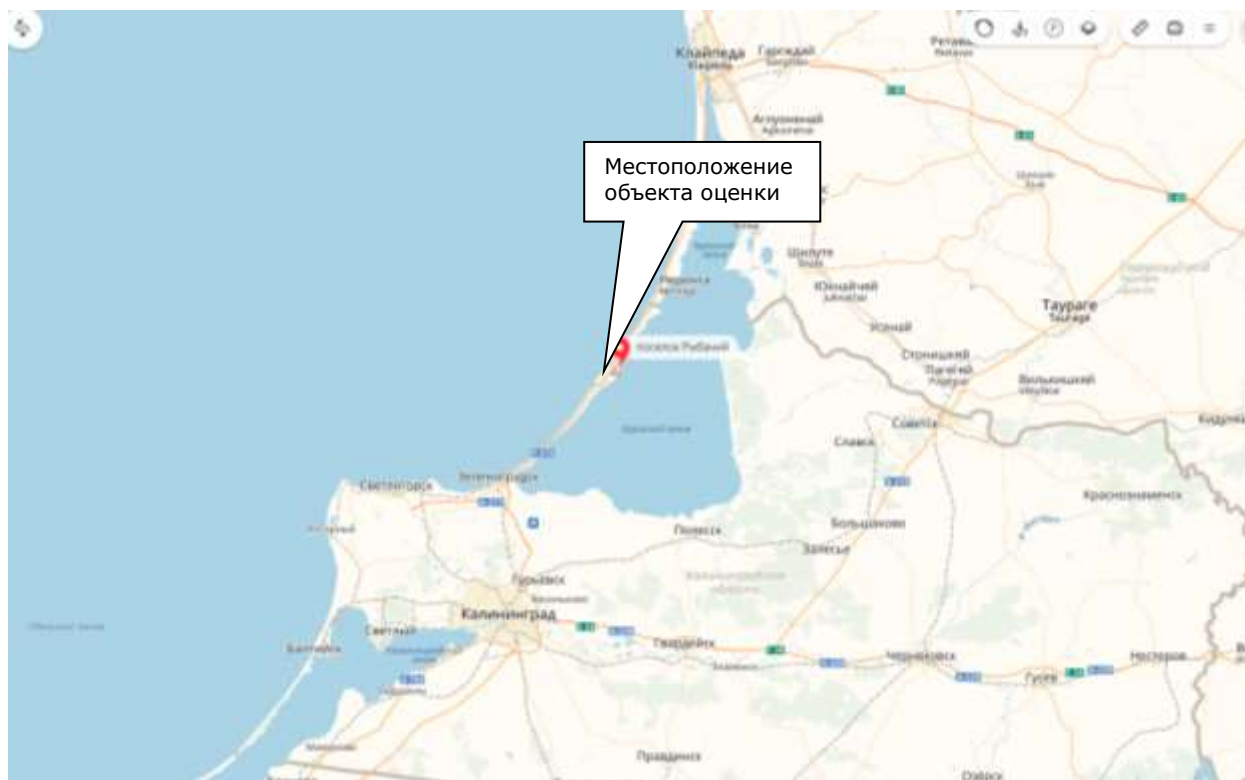
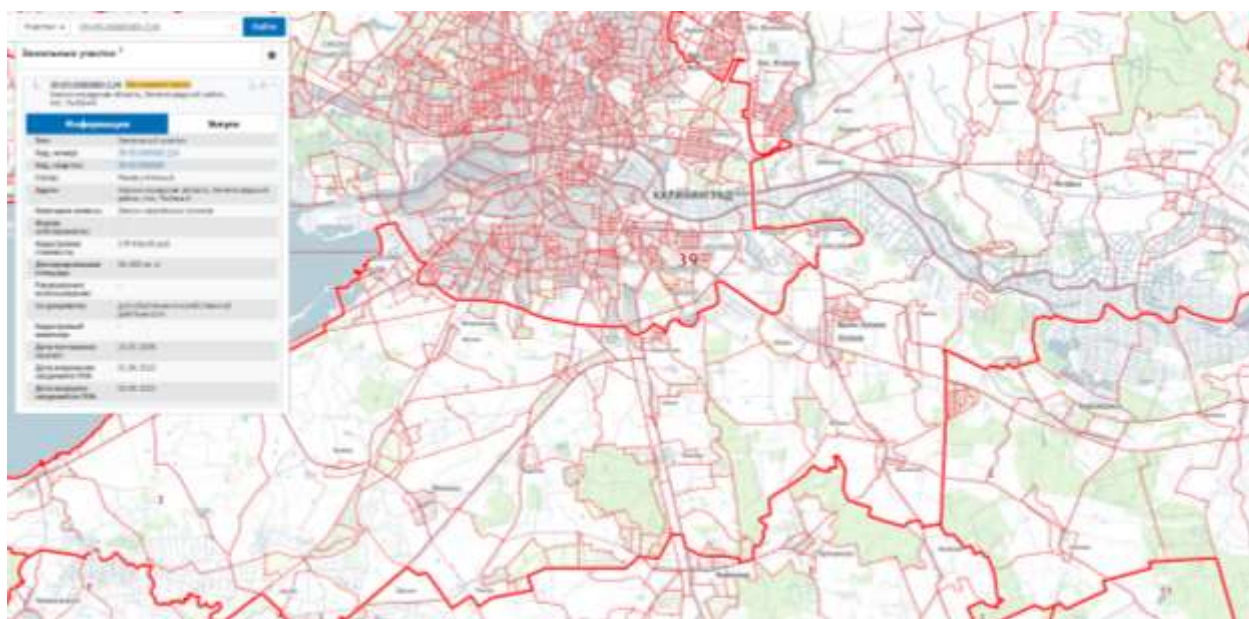


Рис. 2 Местоположение земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:224 на кадастровой карте (без координат границ).



Далее представлены основные характеристики оцениваемых зданий и сооружения по данным, представленным Заказчиком и доступных в открытых источниках.

Таблица 3-2 Нежилое здание (кадастровый номер 39:05:020202:48)

Наименование	Склад №6
Кадастровый номер	39:05:020202:48
Функциональное назначение	Нежилое здание, складское
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	153,6
Строительный объем, куб	Нет данных
Фундамент	ж/бетонный
Перекрытия	отсутствуют
Крыша	отсутствует
Техническое обеспечение объекта оценки	В нерабочем состоянии, отключено
Год постройки	1967
Материал стен	отсутствуют
Общее состояние здания на дату оценки	По данным инвентаризационной ведомости - фундамент
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Ограничения и обременения	Ипотека
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.

Источник: www.rosreestr.ru, данные Заказчика

Таблица 3-3 Нежилое здание (кадастровый номер 39:05:020202:49)

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	39:05:020202:49
Функциональное назначение	Нежилое здание, складское
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	Нет данных
Общая площадь здания, м2	372
Строительный объем, куб	-
Фундамент	ж/бетонный
Стены	Кирпичные, блочные
Перекрытия	ж/бетонные
Крыша	рулонная
Техническое обеспечение объекта оценки	электроосвещение
Год постройки	1986
Материал стен	Кирпичные
Общее состояние здания на дату оценки	удовлетворительное
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Ограничения и обременения	Ипотека
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.

Источник: www.rosreestr.ru, данные Заказчика

Таблица 3-4 Гидротехническое сооружение (кадастровый номер 39:05:000000:1761)

Наименование	Сооружение гидротехническое, пирс, литера I
Кадастровый номер	39:05:000000:1761
Функциональное назначение	Пирс пограничного досмотра, таможенное оформление маломерных судов
Общая площадь сооружения, м2	2 682
Длина, м	240
Покрытие пирса	Тротуарная плитка
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	Нет данных
Год капитального ремонта	2013
Дополнительные улучшения	Пешеходная дорожка, маяк, ограждение оголовки пирса, модуль для персонала ГКО, ограждение территории
Общее состояние на дату оценки	хорошее
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Ограничения и обременения	Ипотека
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5005/2017-5715 от 17.07.2017 г.

Источник: www.rosreestr.ru, данные Заказчика

Сведения об износах и устареваниях.

В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-1 – 3-4).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо, проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое

устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Объект оценки расположен в Калининградской области, пос. Рыбачий.

Пос. Рыбачий (нем. Rossitten, лит. Rasytė) — посёлок в Зеленоградском районе Калининградской области. Административный центр сельского поселения Куршская коса.

Население — 839чел.

Посёлок расположен на побережье Куршского залива Балтийского моря на Куршской косе в 43 км от Зеленоградска.

В послевоенное время основой экономики посёлка было рыболовство. В посёлке, на стороне Куршского залива, имеется причал для рыбацких судов. В последние годы всё более важной отраслью местной экономики становится туризм (заведения общественного питания, продажа сувениров). Практически все туристические маршруты, проходящие по Куршской косе, делают остановку в Рыбачьем.

Рыбачий был первым местом на Куршской косе, получившим статус прихода: в XIV веке тевтонские рыцари построили на берегу залива замок с часовней. В Рыбачьем сохранилась бывшая лютеранская кирха 1873 года постройки. Сейчас в этом здании располагается православный храм святого Сергия Радонежского.

На местном кладбище находятся могилы двух выдающихся людей, связанных с посёлком: Франца Эфа и Иоганнеса Тинеманна.

Шоссе на Куршской косе у въезда в посёлок Рыбачий

Франц Эфа прославился тем, что предложил способ остановки блуждающих дюн, а именно озеленение дюн. Для этой цели он высаживал в песок горные сосны, завезённые из Дании. В итоге ему удалось остановить надвигающиеся на посёлок дюны и спасти его (несколько посёлков исчезли, будучи погребены под песками). Одна из дюн косы носит название дюны Эфа.

Иоганнес Тинеманн по образованию был богословом, но прославился как орнитолог и деятель охраны природы. Он впервые посетил Куршскую косу в 1896 году, а в 1901 г. стал первым директором первой в мире орнитологической станции Росситтен. Он был одним из первых, кто стал кольцевать птиц для изучения их миграций и других сторон биологии, и первым, кто стал кольцевать птиц в большом количестве. Росситтенская станция была также первым в мире центром кольцевания птиц. Сейчас в Рыбачьем на доме, где жил Тинеманн, нынешними обитателями дома в частном порядке установлена памятная доска.

³ <https://ru.wikipedia.org/>

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельный участок 39:05:000000:224 относится к землям населённых пунктов с видом разрешенного использования – для обеспечения хозяйственной деятельности.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка 39:05:000000:224 соответствует текущему, то есть в качестве земельного участка, предназначенного для обеспечения хозяйственной деятельности.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение зданий и сооружения в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение гостиничных или офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений зданий, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования их в качестве зданий производственно-складской недвижимости.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. для обеспечения хозяйственной деятельности.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

События в Украине, косвенное участие России в котором переросло в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация российской экономики. Основными причинами кризиса являются как внутренние так и внешнеполитические проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций, противостояние с развитыми экономическими державами западного мира.

По итогам 2017 года ЦБ РФ прогнозирует рост экономики России на уровне 1,7-2,2%.

ООН в своем докладе «Экономическая ситуация в мире и перспективы на 2018 год» повысил темпы роста российского ВВП в 2017 г. с ранее ожидавшихся 1,1% до 1,8% и в 2018 году, соответственно, с 1,4% до 1,9%.

ЕБРР ожидает, что рост ВВП России по итогам 2017 г. составит 1,8%, Еврокомиссия – 1,7%, ОЭСР – 1,9%, Всемирный банк — 1,7%.

Страна продолжает жить в условиях высокой зависимости от состояния мирового сырьевого рынка. Увеличение стоимости барреля нефти всего на \$1 ежемесячно приносит российскому бюджету дополнительно 250 млн. долларов.

Минэкономразвития смотрит на будущее российской экономики достаточно осторожно, ожидая рост ВВП в 2018 году на уровне 1,5% в условиях базового сценария развития. Базовый сценарий предполагает, что стоимость барреля нефти будет находиться в диапазоне 40-50 долларов.

Практически ни один эксперт не делает позитивных прогнозов для экономики России, поскольку еще очень свежи воспоминания о том, как быстро ситуация может измениться в худшую сторону. Многие независимые аналитики и представители ряда мировых экономических компаний говорят о том, что ситуация в российской экономике может улучшаться, но процесс этот будет происходить очень медленно, сопровождаться скачками инфляции и нестабильностью положения во всех сферах.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью

природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», Калининградская область на протяжении многих лет находится в группе субъектов РФ с умеренным потенциалом и умеренным риском.



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки являются здания производственно-складского назначения. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к производственно-складским зданиям, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить, как рынок производственно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Производственно-складские здания	
<p>Адрес/Район расположения: ул 22 Января, 6, Черняховск, Калининградская область</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 335</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 2278</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.domofond.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 150 000</p>	
Производственно-складские здания	
<p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Багратионовский муниципальный район, Багратионовск</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 3 000</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 18200</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 8 000 000</p>	

Производственно-складские здания	
<p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Гвардейский городской округ, Знаменск поселок, ул.Советская</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 250</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 1280</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 000 000</p>	
Производственно-складские здания	
<p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Гусев, просп. Ленина</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 721</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 3280</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 3 100 000</p>	

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 1 000 000 до 8 000 000 рублей с НДС.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к производственно-складской недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка производственно-складской недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁴

Рынок производственно-складской недвижимости Калининграда и Калининградской области

Структура рынка производственно-складской недвижимости Калининградской области имеет свою специфику и сильно отличается от других городов России.

Основная отличительная черта структуры рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости – это большой удельный вес зданий, являющихся образцами исторической архитектуры, когда в качестве производственно-складских помещений используются объекты, построенные в Кенигсберге еще немцами. Это старые переоборудованные заводские цеха, бастионы, форты. Эти помещения имеют только стены, крышу, электричество.

Общий объем производственно-складских помещений Калининградской области, составляет около 800 000 кв.м. Если провести ранжирование объектов производственно-складской недвижимости, то категория А - отсутствует вовсе, категория В – не более 5%, категория С – около 30%, остальные 65% можно отнести к категории D.

Состояние рынка складской недвижимости Калининградской области продолжает оставаться плачевным. Ситуацию осложняется непредсказуемыми пока последствиями финансового кризиса, но может измениться созданием на территории области промышленных зон, однако этот процесс займет не менее трех лет.

Рынок производственной и складской недвижимости, пригодной для создания и размещения того или иного предприятия, в регионе крайне скуден. По данным Калининградстата, общая площадь таких помещений по области составляет более 100 тыс. кв. м, из которых более 25 тысяч размещено в городе. Однако эксперты признают, что практически 90% из них — низкого качества и не соответствуют современным требованиям промышленных предприятий.

Структура спроса и предложения на рынке производственно-складской недвижимости города Калининград и Калининградской области

По данным мониторинга рынка наибольший объем предложений производственно-складской недвижимости сосредоточен в Калининграде – 79% от общего объема предложений.

В черте города Калининград наибольший объем предложений к продаже объектов производственно-складского назначения приходится на долю Московского района – 62%.

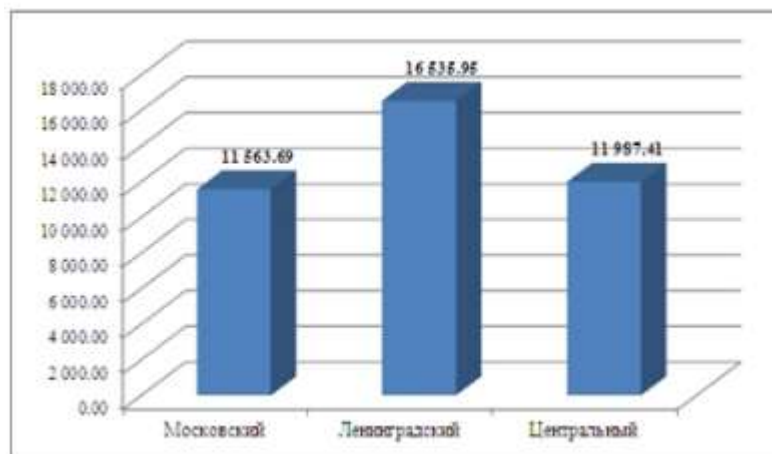
Анализ структуры предложений объектов производственно-складского назначения, расположенных в городе Калининграде показывает, что большая часть производственно-складских объектов недвижимости сосредоточена на набережной реки Преголя, это обусловлено наличием торгового речного и морского порта и в соответствии с принципами городского планирования производственно-складские объекты размещены в составе портовых комплексов.

Рынок объектов производственно-складского назначения в области представлен единичными предложениями о продаже рассматриваемого вида недвижимости. Основная доля в структуре предложения приходится на объекты расположенные в непосредственной близости к трассам направления на Варшаву и Вильнюс, а так же на территориях имеющих выход к Балтийскому морю.

⁴ <http://www.neman-agro.ru/content/view/153/212/>, <http://afkgroup.com/analitika/post-546/>

Спрос в сегменте производственно-складской недвижимости зависит от многих факторов, одним из них является динамика оборота розничной торговли, а также иные экономические показатели, позволяющие оценивать и прогнозировать логистический сегмент.

В Калининградской области наиболее активен спрос на объекты рассматриваемого сегмента с небольшой удаленностью от г. Калининграда (30 – 50 км) под пищевое производство. В большинстве случаев, это земля до 1,5 га с подведенными коммуникациями и мощностями и самим объектом на территории. На практике в предложении фигурируют варианты с большей



удаленностью и большими размерами. Покупателям же не хочется «переплачивать» за лишние метры, да и избыточные площади увеличивают расход на их содержание. Все это снижает интерес к большим производственно-складским объектам.

Также со стороны владельцев производственно-складских объектов наблюдается готовность обсуждать варианты продажи объектов по частям, что расширяет круг потенциальных покупателей. Это позволяет прогнозировать дальнейший рост спроса на объекты производственно-складского назначения.

В Калининградской области минимальная цена предложения о продаже объектов производственно-складского назначения составляет 1750 рублей за кв. м, максимальная цена предложения достигает 27800 рублей за кв. м.

Диапазон цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости в городе Калининград составляет от 4000 рублей за кв. м до 25000 рублей за кв. м.

Лидирующим по средней рыночной цене является Ленинградский район в силу сложившегося ограниченного предложения в высоком ценовом сегменте, в то время как, например, в Московском районе информация о предложении к продаже объектов производственно-складского назначения представлена во всех ценовых сегментах, что снижает среднее значение по рынку данного района.

Наибольшая стоимость соответствует производственно-складским объектам наименьшей площади, постепенно стоимость снижается (с увеличением площади объектов).

Стоимость объекта недвижимости формирует спрос на этот объект. Наибольшим спросом на рынке производственно-складской недвижимости пользуются объекты общей площадью до 1000 кв. м. Начинаящие предпринимателями, только-только налаживающие собственное производство или небольшие фирмы, предпочитают приобретать скромные по размерам помещения: бывшие гаражи, авторемонтные мастерские, заправочные станции, цеха.

Предприниматели «средней руки» предъявляют спрос на более крупные объекты, порядка 1000 – 5000 кв. м. А крупные объекты площадью от 5000 – 9000 кв. м нередко «ищут» своих хозяев по несколько лет. В течение 2013 года не было отмечено ни одной знаковой для рынка сделки купли-продажи крупного объекта производственно-складского

назначения. Как правило, столь крупные объекты редко располагаются в черте города, а практически весь объем предложения на рынке сосредоточен именно в городе.

Диапазон ставок аренды на рынке промышленно-складской недвижимости Калининграда составляет 100-352 руб./кв. м/мес., среднее значение – 190 руб./кв. м/мес.

Аренда производственно-складской недвижимости в городе Калининград

По данным «Рес Проперти Менеджмент Рус», ставки аренды на складскую недвижимость Калининграда находятся в диапазоне 50–100 рублей/кв.м/месяц за класс С; класс В - 125–200 рублей/кв. м/месяц и 180–400 рублей/кв.м/месяц – за класс А (без учета НДС, электроэнергии и прочих сопутствующих расходов). Помимо класса помещения ставка аренды зависит от таких факторов, как арендуемая площадь, срок аренды и проч.

Новых заявленных проектов в области складской недвижимости в регионе на данный момент нет, но, учитывая недостаточную развитость сегмента, наличие спроса со стороны арендаторов и емкость сегмента, можно ожидать появления в перспективе двух–трех новых качественных проектов.

Пока же большинство аналитиков уверены: в ближайшие годы Калининград сохранит статус одного из самых интересных и сложных регионов для ведения бизнеса, а новые игроки будут выходить на рынок «активно, но осторожно»

Перспективы развития

В ближайшие несколько лет планируется в Калининградской области создать около пяти промышленных зон и оснастить их инженерными коммуникациями. Предполагается строительство промзон на территории Калининграда, Советска, Гвардейска, Гусева, Черняховска.

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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Таблица 4-3 Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
	Местоположение				
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B

2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями		В	В	В
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	В	В	О	О
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-В	-В	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
 -/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

Рост ВВП в 3 кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3 кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2 кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% са в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

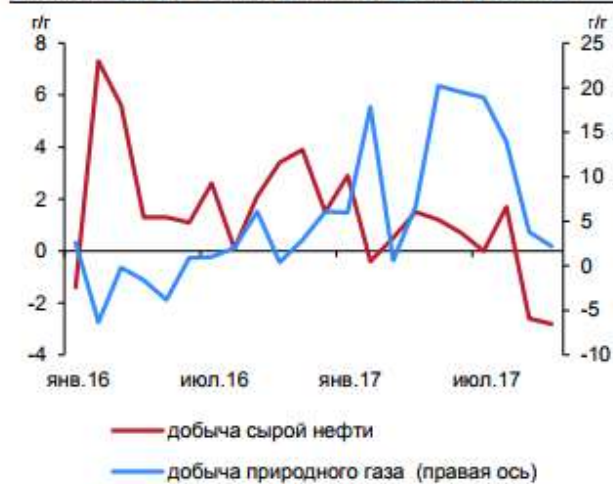
В сентябре-октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3 кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

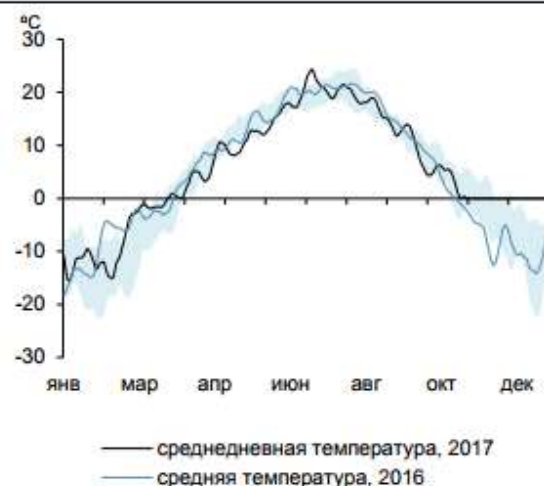
По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Рис. 1. На показатели добывающих отраслей оказывает негативное влияние сделка ОПЕК+...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ...и нормализация погодных условий



Источник: ЕЭС РФ, расчеты Минэкономразвития России
Примечание: данные сглажены 7-дневной скользящей средней

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового

подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Показатели производственной активности

Таблица 1. Показатели производственной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

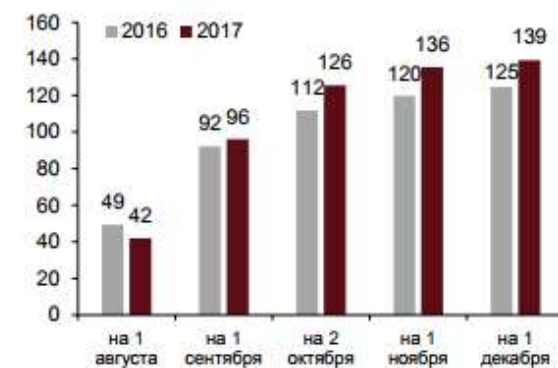
По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Рис. 3. В октябре выпуск в сельском хозяйстве неожиданно снизился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. ...несмотря на рекордные показатели сбора зерновых и зернобобовых культур



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том

числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Рис. 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Розничная торговля

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м са (сентябрь – 0,4% м/м са).

Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,5			1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Рис. 9. После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года.

Банковский сектор

Рис. 11. Устойчивый приток средств на депозиты...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального

бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Таблица 5. Показатели банковского сектора

	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

* с исключением валютной переоценки

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости недвижимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемым зданиям и сооружениям.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов, и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

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) (п. 24в ФСО №7).

В рамках данного отчета затратный подход применялся для расчета рыночной стоимости гидротехнического сооружения (пирс) и для здания склада № 6 (фундамент).

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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.

Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с Оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок, отражающих существенные различия аналогов и оцениваемого объекта.

В ходе анализа открытых данных нам удалось выявить ряд сопоставимых объектов недвижимости, что позволяет использовать для расчета рыночной стоимости объекта оценки метод, основанный на сравнении продаж. Оценщик использовал сравнительный подход в рамках настоящей оценки только для здания склада (кадастровый номер 39:05:020202:49).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект оценки в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта оценки может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта оценки.

Величина денежного потока от коммерческой эксплуатации объектов в текущем состоянии не поддается прогнозам, возможность определения ряда ключевых показателей (процент недозагрузки, размер инвестиций необходимый для полноценного включения объектов в хозяйственную деятельность) необходимого для применения доходного подхода отсутствуют. В связи с этим, оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности;

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе проведения анализа мы выявили ряд предложений, сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложении к настоящему отчету).

При отсутствии информации о правовом статусе земельного участка объекта-аналога, учитывалось типичное на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков право собственности.

Таблица 5-2 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Оцениваемый объект	
<p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 372</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 39 480⁵</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – право долевой собственности</p>	

⁵ Площадь земельного участка пропорционально доле в праве долевой собственности.(70/100)

	
Аналог №1	
<p>Адрес/Район расположения: ул 22 Января, 6, Черняховск, Калининградская область</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 335</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 2278</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.domofond.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 150 000</p>	
Аналог №2	
<p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Багратионовский муниципальный район, Багратионовск</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 3 000</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 18200</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 8 000 000</p>	

<p>Аналог №3</p> <p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Гвардейский городской округ, Знаменск поселок, ул.Советская</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 250</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 1280</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 000 000</p>	
<p>Аналог №4</p> <p>Адрес/Район расположения: Калининградская область, Гусев, просп. Ленина</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 721</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 3280</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность (согласно принятому допущению)</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 3 100 000</p>	

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки;
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость;
3. Корректировка на условия финансирования;
4. Корректировка на время предложения/продажи;
5. Корректировка на размер;
6. Корректировка на местоположение;
7. Корректировка на физические характеристики.

Таблица 5-3 Матрица корректировок для здания

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м.	372	335	3000	250	721
Площадь участка, кв.м.	39 480	2278	18200	1280	3280
Стоимость предложения, рублей		1 150 000	8 000 000	1 000 000	3 100 000
Цена, рублей за 1 кв. м. здания с НДС		3 433	2 667	4 000	4 300
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки		0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на размер		1,00	1,21	0,91	1,12
Корректировка на местоположение		0,64	0,64	1,00	0,64
Корректировка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		1 793	1 685	2 948	2 515
Корректировка на размер земельного участка, руб.		5 904	5 947	6 004	6 038
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		7 697	7 633	8 952	8 553
Количество корректировок		2	3	2	3
Вес аналога		0,27	0,23	0,27	0,23
Средняя стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		8 216			
Стоимость единого объекта недвижимости, рублей с НДС		3 056 421			
Стоимость земельного участка площадью 39 480 кв.м., рублей		2 346 597			
Стоимость единого объекта недвижимости, рублей без НДС		601 546			

Объяснения проведенных корректировок:*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2017 «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. и составляет на неактивном рынке 19%. (таблица 187 справочника).

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок и здания у аналогов и оцениваемого объекта – право собственности. Корректировка по данному критерию не проводилась.

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (январь 2018 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на физические характеристики:

В процессе анализа информации о физическом состоянии выбранных объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемых зданий.

Объект оценки и аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение:

Корректировка на местоположение определялась по локальному расположению объекта-аналога и объекта оценки относительно центра деловой активности региона г. Калининград.

Корректировка на локальное местоположение определялась на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2017. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Автор приводит градацию коэффициентов в зависимости от районов области по отношению к областному центру.

Города и поселки городского типа с развитой промышленностью (в соответствии с данной шкалой имеют коэффициент 0,76, тогда как прочие населенные пункты имеют коэффициент 0,49.

Мы провели анализ районов расположения объектов аналогов и с учетом представленного анализа определили корректировки на локальное местоположение.

Аналог 1 расположен в г. Черняховск, аналог 2 – г. Багратионовск, аналог 4 – Гвардейский городской округ, Знаменск поселок, аналог 4 – г. Гусев.

По классификации автора справочника населенные пункты п. Рыбачий и п. Знаменск относятся к категории «прочие населенные пункты», соответственно, корректировка на местоположение к объектам аналогам №№ 1,2,4 составит 0,64 (0,49/0,76).

Корректировка на размер

Стоимость производственно-складской недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовались данные Справочника оценщика недвижимости «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 81 справочника)

Таблица 5-3 Величина корректировки на размер

		Аналог							
Площадь, кв. м		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Корректировка на размер земельного участка.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$У = (ДЗОО-ДЗОА)*СЗУ,$$

где:

У – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗОО – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗОА – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

СЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

Расчет корректировки на долю площади земли представлен ниже.

Таблица 5-5 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь зданий	кв.м.	372	335	3 000	250	721
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта:	кв.м.	39 480,0	2 278	18 200	1 280	3 280
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	кв.м.	106,13	6,80	6,07	5,12	4,55
Корректировка	руб./кв.м		5 904	5 947	6 004	6 038

Определение рыночной стоимости прав собственности на земельный участок

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

Таблица 5-6 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-187343913	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-188357605	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-gvardeysk-188739121
Местоположение	посеок Лесное (улица Дзержинского), Калининград, Калининградская область	Орловка, Калининград, Калининградская область	ул Совхозная, Гвардейск, Калининградская область
Категория земель (разрешенное использование)	земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленного использования	земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленного использования	земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленного использования

Вид права	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Коммуникации	По границе	Возможно подключение электричества , Газ на участке.	Газ, электричество, водопровод
Цена земельного участка руб.	1 000 000	12 000 000	2 100 000
Площадь земельного участка, кв.м.	10 000	155 000	14 000
Цена земельного участка за кв.м. Руб	100	77	150

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Вносимые корректировки:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на масштаб объекта
6. Корректировка на коммуникации
7. Корректировка на передаваемые права

Для упрощения расчетов, оценщик учитывал площадь земельного участка путем деления при проведении расчетов размера единого земельного участка на долю в праве собственности. (70/100) с последующим выделением в зависимости от доли в праве собственности.

Таблица 5-7 Матрица корректировок для земельного участка

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.		1 000 000	12 000 000	2 100 000
Площадь з/у, кв. м.	39 480	10 000	155 000	14 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		100	77	150
Корректировки:				
Торг		0,827	0,827	0,827
Местоположение з/у		0,63	0,63	0,63
Назначение з/у		1,00	1,00	1,00
Размер з/у		0,92	1,11	0,92
Условия финансирования		1,00	1,00	1,00

Дата предложения		1,00	1,00	1,00
Передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Коммуникации		1,35	1,16	0,86
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.		64	52	62
Веса аналогов		0,24	0,29	0,24
Рыночная стоимость 1 кв. м., руб.	59			
Рыночная стоимость з/у, руб. (Доля в праве 70/100)	2 346 597			
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 15/100	502 842			
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 35/100	1 173 298			
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 20/100	670 456			

Источник информации: расчеты Оценщика

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2017 «Земельные участки» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.⁶ и составляет на неактивном рынке 17,3%. (таблица 212 справочника).

⁶ ISBN 978-5-9908684-0-3

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящей оценки оцениваются текущие имущественные права на оцениваемый участок – право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции земельных участков (не менее 6-х месяцев) и того факта, что представленные предложения являются актуальными (не помещены в архив информационного источника), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение земельного участка

Корректировка на местоположение определялась по локальному расположению объекта-аналога и объекта оценки относительно центра деловой активности региона г. Калининград.

Корректировка на локальное местоположение определялась на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2017 Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Автор приводит градацию коэффициентов в зависимости от районов области по отношению к областному центру.

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (в соответствии с данной шкалой имеют коэффициент 0,81, тогда как прочие населенные пункты имеют коэффициент 0,51.

Мы провели анализ районов расположения объектов аналогов и с учетом представленного анализа определили корректировки на локальное местоположение.

Все аналоги располагаются в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Населенный пункт, где расположен объект оценки можно отнести к прочим населенным пунктам.

По классификации автора справочника Населенный пункт, где расположен объект оценки относится к категории «прочие населенные пункты», соответственно, корректировка на местоположение к объектам аналогам №№ 1,2,3 составит 0,63 (0,51/0,81).

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов подбирались участки, имеющие идентичную категорию земель – земли населенных пунктов и назначение «для промышленного использования». Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие проведенных на участок коммуникаций.

Объект оценки обеспечен электроосвещением, и водоснабжением.

В рамках отчета размер корректировки определялся на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2017 «Земельные участки» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.⁷ (таблица 137 справочника).

Таблица 5-8

Наименование	Значение
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обеспеченного электроснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного электроснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, обеспеченного газоснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного газоснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, обеспеченного водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного водоснабжением и канализацией	1,16

Аналог №1 не обеспечен коммуникациями - размер корректировки составит 1,35 (1,16*1,16).

Аналог № 2 обеспечен газоснабжением. Размер корректировки составит 1,16.(1,16*1,16*0,86)

Аналог № 3 обеспечен газоснабжением, электроснабжением и водоснабжением. Размер корректировки составит 0,86. (1/1,16)

Корректировка на размер земельного участка

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

Объекты-аналоги имеют площади от 10 000 кв. м до 155 000 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

В рамках отчета размер корректировки определялся на основании данных специализированного издания: Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А (таблица 121 справочника).

Таблица 5-9 Средние значения масштабного фактора

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<1	1 – 2,5	2,5 - 5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1 – 2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5 - 5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017», под редакцией Лейфера Л.А, таблица 121 справочника

⁷ ISBN 978-5-9908684-0-3

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

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

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

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

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов, и количественной оценке износа.

Располагаясь на территории одного земельного участка, сооружение и здание склада №6 не требуют дополнительных земельных участков, участвующих в расчете, помимо отраженных в рамках сравнительного подхода.

Тогда, затратный подход, в данном случае, состоит из следующих этапов:

- Определение полной восстановительной стоимости (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ);
- Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания;
- Определение стоимости строения путем вычета накопленного износа из полной восстановительной стоимости;

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) - затраты на замещение (воспроизводство);

ПП - прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)⁸);

НИ - накопленный износ;

$S_{\text{зем.уч.}}$ - стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Расчет стоимости оцениваемых строений, в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{\text{зп}} = \text{ЗЗ (ЗВ)} - \text{НИ} + \text{ПП},$$

Определение полной стоимости замещения объекта недвижимости.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость затраченных средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д.

Таким образом, полная стоимость восстановления определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае, воспроизводятся те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Обычно, в рамках проведения оценки невозможно воспроизвести все затраты, связанные с конкретным объектом недвижимости и в этом случае допустимо определение полной стоимости замещения т.е. стоимости не идентичного, но аналогичного по своим потребительским качествам, конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для

⁸ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов, с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод оценки недвижимости весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ - затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} - стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V - количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемых строений.

Выбор объекта сравнения и расчета стоимости единицы сравнения осуществлялся на основании электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net и динных интернет ресурсов.

Представленная в электронном справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Данный сервис является расчетным инструментом, применяемым в оценочной практике.

Результаты использования сервиса U-Data.Net. по определению стоимости единицы сравнения для объектов оценки на январь 2018 г. представлены ниже.

Кроме того, следует подчеркнуть, что данные электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net не включают налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль девелопера.

В качестве аналогов были выбраны объекты, по своим конструктивным характеристикам и функциональному назначению наиболее близкие с оцениваемыми объектами.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения, публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;
- б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.
- в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:
 - а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
 - б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
 - в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
 - г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
 - д) полевое довольствие;
 - е) оплата дополнительных отпусков;
 - ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
 - з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости зданий не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

- а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;
- б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;
- в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально строительных работ;
- е) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- к) затраты на содержание горноспасательной службы;
- л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного строения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий представителей.

Корректировки, применяемые в целом по зданию:

1. Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания и здания-аналога;
2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью,

отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике;

3. Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях;
4. Регионально-экономические поправки. Позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе.

Таблица 5-10 Определение стоимости замещения сооружения гидротехнического, пирса

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	01.01.2016	Справочник «ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ
Код аналога по справочнику	М3.07.012.0011	
Класс конструктивных систем аналога	КС-10	
Базовый уровень цен, руб. (за 1 м)	383 620,50	
Индекс перехода цен на дату оценки в базовом регионе (Московская область) для класса конструктивных систем аналога.	1,177	Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №102 (ИТОГИ ЗА IV КВАРТАЛ 2017), КО-ИНВЕСТ
Индекс перехода цен от базового региона (Московская область) к региону объекта оценки, для класса конструктивных систем аналога.	0,914	
ИТОГО, руб. (за 1 м)	412 668,60	
Протяженность пирса, м	240	
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	99 040 464	

Таблица 5-11 Определение стоимости замещения Здания Склада № 6 (фундамент)

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	01.01.2016	Справочник «СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ
Код аналога по справочнику	С3.19.000.0094	
Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
Базовый уровень цен, руб. (за 1 куб. м.)	2 602,10	
Индекс перехода цен на дату оценки в базовом регионе (Московская область) для класса конструктивных систем аналога.	1,141	Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №102 (ИТОГИ ЗА IV КВАРТАЛ 2017), КО-ИНВЕСТ

Индекс перехода цен от базового региона (Московская область) к региону объекта оценки, для класса конструктивных систем аналога.	0,998	
ИТОГО, руб. (за 1 куб. м.)	2 964,20	

Таким образом, оценщик получил стоимость 1 куб.м. здания с учетом фундамента на дату оценки.

Исходя из площади застройки (площадь фундамента) и высоты аналога по справочнику (5,85 м) оценщик рассчитал площадь здания, которое может быть возведено на оцениваемом фундаменте.

Стоимость фундамента рассчитывалась как доля от стоимости всего здания (в процентах) указанная в справочнике. Размер доли фундамента в общей стоимости здания учитывалось в соответствии с данными указанными для аналога по справочнику (14,00%).

Таблица 5-12 Данные аналога по справочнику

СКЛАДЫ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ											Высота, м: 5,85		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																	
Остальные в описании конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruCS.19.000.0094													Бетон	руб. на 1 м³	2 602		
	ОФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗДАНИЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, СТЕНЫ САУНТЕХНАБНОЙ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИКА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБЫЛИ	ПОСЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И ВОЗДУШНО-ТЕПЛО ОБМЕН	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОВАЯ СИСТЕМА	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruCS.19.000.0094	364,29 14,00%		832,68 32,00%	130,10 5,00%	520,43 20,00%	234,18 9,00%		182,15 7,00%	234,18 9,00%	26,02 1,00%	26,02 1,00%			52,04 2,00%			2602,10 100,00%

Таблица 5-13 Определение полной стоимости замещения фундаментов

Наименование	Фундамент
Линейный размер фундамента, м	153,6
Объем здания, куб.м.	898,56
Полная стоимость замещения здания, руб. без НДС	2 663 512
Доля фундамента в общей стоимости здания	14,00%
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	372 892

При определении полной стоимости замещения в качестве аналогов были выбраны объекты максимально схожие по функциональному назначению и имеющие незначительные расхождения в конструктивных размерах, однако максимально схожие по параметру общий строительный объем.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Прибыль предпринимателя является функцией риска и соотношения в структуре

финансирования строительства собственных и заемных средств. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли.

Расчет прибыли предпринимателя производился на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 44 справочника) и составил для универсальных производственно-складских объектов 15,3%.

Таблица 5-14 Расчет стоимости объекта оценки без учета износа и устареваний с учетом прибыли предпринимателя

Наименование объекта	Полная стоимость замещения, руб. без НДС	Прибыль девелопера	Стоимость здания без учета износа и устареваний, руб.
Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761	99 040 464	15,3%	114 193 655
Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48	429 944	15,3%	495 725

Определение совокупного износа объектов оценки

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. Существуют три вида износа (обесценения) – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря

прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональное (моральное) обесценение может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами.

Для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции или услуг, сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовыми изменениями, относящиеся к законодательству.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ - физический износ;

$И_{функ.устар.}$ - функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

Определение функционального и экономического обесценения

Функциональное устаревание имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Физический износ

Оценщик определял техническое состояние строений на основании визуального исследования объекта оценки (подтверждены фотофиксацией, представленной в приложении к отчету) и в соответствии со шкалой экспертных оценок (таблица 5-15).

Для решения задачи по определению физического износа в оценочной практике используются различные шкалы экспертной оценки износа (метод экспертизы состояний). Данные шкалы представлены в разных источниках по оценке.

Размер износа зданий и сооружений определялся оценщиком в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов». Используется «Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» в соответствии (таблица 1 приказа).

Таблица 5-15 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6-Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник информации: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

В соответствии с представленной шкалой и на основании визуального исследования объекта оценки оценщик определил техническое состояние строения и здания.

Таблица 5-16 Определение физического износа

№ п/п	Наименование объекта	Оценка технического состояния объектов	Физический износ, %
1	Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761	Хорошее ⁹	22,50%
2	Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48	Плохое	75,00%

⁹ В 2013 году был проведен капитальный ремонт (данные отчета, представленного Заказчиком)

В рамках настоящего отчета признаки функционального и экономического устареваний объектов оценки не выявлены.

Таблица 5-17 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Полная стоимость замещения, руб. без НДС	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761	114 193 655	22,50%	88 500 083
2	Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48	495 725	75,00%	107 486

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Окончательное, итоговое суждение о рыночной стоимости Объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал либо сравнительный, либо затратный подход к оценке, то итоговая величина стоимости Объекта оценки будет равна результату, полученному в рамках используемого подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Таким образом, в результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая, составила на дату оценки:

Таблица 8-1

Объект оценки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент), Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:48	00-000005	107 486
Здание (Нежилое здание), Площадь 372 м2, Кадастровый номер: 39:05:020202:49	00-000006	601 546
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 15/100	00-000004	502 842
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 35/100	00-000002	1 173 298
Земельный участок, Кадастровый номер: 39:05:000000:224 Площадь: 56400 м2, Доля в праве 20/100	00-000003	670 456
Сооружение гидротехническое, пирс, литера I, Площадь: общая 2682 кв.м Кадастровый номер: 39:05:000000:1761	00-000001	88 500 083
ИТОГО:		91 555 711

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик

_____ (П.В. Швец)

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Перечень использованной литературы и информации

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 Данные об аналогах объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 09 мая 2005 г. №43-ФЗ, от 18 июня 2005 г. №60-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №90-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №199-ФЗ, от 05 января 2006 г. №7-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 27 июля 2006 г. №155-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №13-ФЗ, от 26 апреля 2007 г. №63-ФЗ, от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №212-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №261-ФЗ, от 01 декабря 2007 г. №318-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №68-ФЗ, от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 26 декабря 2005 г. №189-ФЗ, от 19 декабря 2006 г. №238-ФЗ);
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федеральных законов от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ, от 12 апреля 2001 г. №36-ФЗ, от 11 апреля 2002 г. №36-ФЗ, от 09 июня 2003 г. №69-ФЗ, от 11 мая 2004 г. №39-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ (ред. 29 декабря 2004 г.), от 02 ноября 2004 г. №127-ФЗ, от декабря 2004 г. №189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. №196-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №217-ФЗ, от 05 декабря 2005 г. №153-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №206-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 03 июня 2006 г. №73-ФЗ, от июня 2006 г. №93-ФЗ, от 18 июля 2006 г. №111-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. №232-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №214-ФЗ, от 02 октября 2007 г. №225-ФЗ, от 18 октября 2007 г. №230-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №257-ФЗ, от 23 ноября 2007 г. №268-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 30 июня 2008 г. №108-ФЗ).
7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. Федеральных законов от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 13 мая 2008г.№66-ФЗ);
8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федеральных законов от 07 июля 2003 г. №113-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 03 октября 2004 г. №123-ФЗ, от 21 декабря 2004г. №172-ФЗ, от 07 марта 2005 г. №10-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №11-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
9. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва.
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва.

11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.

2. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.

3. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.

4.Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.

5.Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7

6.Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.land-in.ru

www.rway-online.ru

www.kommersant.ru

www.rway.ru

www.irn.ru

www.roszem.ru

www.economy.gov.ru

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

www.irr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Документы на объект оценки

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2016 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1376
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Швец
Павел Владиславович

ИНН 771804157857
является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.



Президент Ассоциации «МСО» 

Т.В. Годенко

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24**19.10.2015 № 07-06677/15**

на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022**ВЫПИСКА****из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Голенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

Начальник Управления по контролю и
надзору в сфере саморегулируемых
организацийО.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 5

Т.Б. Киселева



СТРАХОВОЙ ПОЛИС
к договору № 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

Ростовская область (х. Донской), Россия

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ (Застрахованное лицо по Договору страхования):	Швец Павел Владиславович Паспортные данные: 4502 306211, ОВД "Преображенское" Паспортный стол №2 г. Москвы, 772-127, 10.07.2002
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2; Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области Россия, 347735, Ростовская обл., х. Донской, ул. Цветной бульвар, д. 30
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в
Ростовской области
Доверенность, зарегистрированная в реестре за
№5226632-600/16 от 11.11.2016 г.

Бондарев А.А.



ПОЛИС № 022-073-001079/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001079/17 от 19.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2017 г. по «06» июля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</p> <p>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 19.06.2017г.</p>

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потанова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
Вид деятельности	1
номер	
дата	
Дата начала инвентаризации	18.10.2017
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

ООО "МАГГИС-ТРЕЙД", ИНН 7730143808, 121059, Москва г, Бородинская 1-я ул, дом № 2А, помещение 1, комната 1,

(организация)

Калининградская область, Зеленоградский район, поселок Рыбачий

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Распоряжение

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	18.10.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Калининградская область, Зеленоградский район, поселок Рыбачий

Арендодатель: *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИНВ-1

Номер по ряду	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	Кадастровая стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание (Нежилое здание, Склад № 6) (фундамент). Площадь 153,6 м2, Кадастровый номер: 39-05-020202-48				1967	00-0000005			1	3 159 272,45	1	3 159 272,45
2	Здание (Нежилое здание). Площадь 372 м2, Кадастровый номер: 39-05-020202-49				1986	00-0000006			1	6 922 559,16	1	6 922 559,16
3	Земельный участок, Кадастровый номер: 39-05-000000-224					00-0000004			1	26 987,00	1	26 987,00
4	Земельный участок, Кадастровый номер: 39-05-000000-224					00-0000002			1	62 970,60	1	62 970,60
5	Земельный участок, Кадастровый номер: 39-05-000000-224					00-0000003			1	35 983,20	1	35 983,20
6	Земельный участок, Кадастровый номер: 39-05-000000-1761					00-0000001			1	3 448 654,30	1	3 448 654,30
Итого									6	13 656 426,71	6	13 656 426,71

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Шесть

(прописью)

б) общее количество единиц фактически Шесть

(прописью)

в) на сумму фактически Тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать шесть рублей 71 копейка

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Шесть	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Шесть	(подпись)
в) на сумму фактически	Тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать шесть рублей 71 копейка	
		(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

(должность)

(подпись)

ВОРОНИН Д.В.
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 6, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

18 октября 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 17.07.2017

№ 77-00-4001/5005/2017-5715

На основании запроса от 13.07.2017, поступившего на рассмотрение 13.07.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "Маггис-трейд", ИНН 7730143808 в период с 13.07.2012 по 13.07.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	39:05:020201:39
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная
		Площадь:	501.3 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.11.2013
		номер государственной регистрации:	39-39-03/317/2013-993
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 от 20.09.2013 г.; Договор купли-продажи от 26.11.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.09.2015
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	39:05:000000:1761
		Назначение объекта недвижимости:	иное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная
		Площадь:	Площадь 2682 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
			16.07.2010

	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	39-39-03/169/2010-740
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 21.05.2010 г. к Договору купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г.; Договор купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г. Дата регистрации: 16.07.2010 г. Номер регистрации: 39-39-03/173/2010-631.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	запрет выполнения регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	39:05:000000:1761-39/003/2017-1
2.3.2.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/293/2012-982
2.3.3.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/307/2013-640
2.3.4.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/248/2012-497
2.3.5.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/067/2011-145
2.3.6.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/414/2010-658
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	39:05:000000:224
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для обеспечения хозяйственной деятельности
	Адрес:	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий
	Площадь:	56400 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 35/100
	дата государственной регистрации:	14.10.2010
	номер государственной регистрации:	39-39-03/072/2010-341
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г. Дата регистрации: 16.07.2010 г. Номер регистрации: 39-39-03/173/2010-631.;

		Передаточный акт от 21.05.2010 г. к Договору купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г.;
		Дополнительное соглашение от 16.07.2010 г. к Договору купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г.
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	охранная зона
	номер государственной регистрации:	39-39-03/038/2008-078
3.3.2.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/307/2013-640
3.3.3.	вид:	охранная зона
	номер государственной регистрации:	39-39-03/038/2008-078
3.3.4.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/067/2011-145
3.3.5.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/414/2010-658
3.3.6.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/414/2010-658
3.3.7.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/348/2009-173
3.3.8.	вид:	охранная зона
	номер государственной регистрации:	39-39-03/038/2008-078
3.3.9.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	39-39-03/072/2010-341
3.3.10.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	39-39-03/072/2010-340
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	39:05:000000:224
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для обеспечения хозяйственной деятельности
	Адрес:	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий
	Площадь:	56400 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 20/100

	дата государственной регистрации:	14.10.2010
	номер государственной регистрации:	39-39-03/072/2010-340
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г. Дата регистрации: 16.07.2010 г. Номер регистрации: 39-39-03/173/2010-631.; Дополнительное соглашение от 16.07.2010 г. к Договору купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г.; Передачный акт от 21.05.2010 г. к Договору купли-продажи №И-2010 от 19.05.2010 г.
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/307/2013-640
4.3.2.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/293/2012-982
4.3.3.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/067/2011-145
4.3.4.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/414/2010-658
4.3.5.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/248/2012-497
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	39:05:000000:224
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для обеспечения хозяйственной деятельности
	Адрес:	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий
	Площадь:	56400 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 15/100
	дата государственной регистрации:	07.11.2013
	номер государственной регистрации:	39-39-03/317/2013-994
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 от 20.09.2013 г.; Договор купли-продажи от 26.11.2012 г.
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	5.3.1.	вид:	охранная зона
		номер государственной регистрации:	39-39-03/038/2008-078
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	39:05:020202:48
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная, д 7
		Площадь:	153.6 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	17.03.2011
		номер государственной регистрации:	39-39-03/062/2011-581
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 02.03.2011 г.; Передачный акт к Договору купли-продажи от 02.03.2011 г.
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1. вид:	запрет выполнения регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	39:05:020202:48-39/003/2017-1
		6.3.2. вид:	Ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	39-39-03/307/2013-640
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	39:05:020202:49
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная, д 9
		Площадь:	372 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	17.03.2011
		номер государственной регистрации:	39-39-03/062/2011-582
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 02.03.2011 г.; Передачный акт к Договору купли-продажи от 02.03.2011 г.

7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	запрет выполнения регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	39:05:020202:49-39/003/2017-1
7.3.2.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-03/307/2013-640
8. 8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	39:05:020201:50
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Рыбачий, ул Набережная
	Площадь:	3345.5 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.11.2013
	номер государственной регистрации:	39-39-03/317/2013-992
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 от 20.09.2013 г.;
	дата государственной регистрации прекращения права:	Договор купли-продажи от 26.11.2012 г.
8.3.	Ограничение прав и обременение не зарегистрировано	
9.	Получатель выписки:	Воронин Дмитрий Вадимович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Калининградская область;

Ставропольский край;

Москва;

Республика Адыгея;

Республика Башкортостан;

Республика Бурятия;

Республика Алтай;

Республика Дагестан;

Республика Ингушетия;

Кабардино-Балкарская Республика;

Республика Калмыкия;

Карачаево-Черкесская Республика;

Республика Карелия;

Республика Коми;

Республика Марий Эл;

Республика Мордовия;

Asset & Collateral Management Solutions**Описание улучшений земельного участка Объекта оценки**

Пирс, общей площадью 2682 (две тысячи шестьсот восемьдесят два) кв. м., инвентарный номер 27:215:002:000076990, литер I, кадастровый номер 39-39-03/128/2007-758.

Назначение: Пирс пограничного досмотра, таможенное оформление маломерных судов;

Категория нагрузок: равномерно-распределительная 0,5 тс/м² (5тGf)

Длина -240 м;

Год постройки – нет данных;

Год капитального ремонта – 2013 год;

Конструкция пирса:

ПК 0-240 м (восточная сторона) – заанкеренный больверк. Верхнее строение стальной металлический уголок 100ммх100мм, высота по кордону 1,15 м. Нижнее строение шпунтовая стенка – шпунт Z-го профиля, отметка низа шпунта неизвестна. Грунты засыпки – песок. Покрытие пирса мелкий гравий.

ПК 0-190 м (западная сторона) – заанкеренная бутовая кладка с забитыми деревянными сваями. Верхнее строение – бутовая каменная кладка с высотой по кордону 1,10 м и шириной по верху 1,50 м. Деревянные сваи (материал – сосна) диаметром 300-400 мм, количество продольных рядов – неизвестно, с продольным шагом 0,30 м, отметка низа свай неизвестна. Анкерные тяги диаметром 50мм с шагом утановки 2,0-3,0 м, установлены на отметке 0,000м.

Глубины вдоль пирса со стороны западной части колеблется от 0,40 до 2,1 м со стороны восточной части от 1,5 м до 2,3 м.

Со стороны западной части на отметках ПК17,6-ПК41,5 установлен плавпричал, для приема судов. Пандус с переходным мостиком соединяет плавпричал с пирсом.

Вдоль пирса на глубине 600 мм проложен кабель энергоснабжения, вывод заведен в электрощит расположенный в оголовке пирса. На пирсе установлены девять опор освещения со светильниками.

Имеются дополнительные улучшения:

1. пешеходная дорожка,
2. маяк,
3. ограждение оголовки пирса,
4. модуль для персонала ГКО, о
5. ограждение территории.

Дно акватории: преобладает песок.

Оголовок (западная сторона): Оголовок ПК10-190 выполнен в виде заанкеренного бетонированного бутового камня.

Швартовые тумбы: На причале установлено 14 швартовых труб.

Покрытие пирса: тротуарная плитка.

Понтон: 12х2,3 метра. Каркас из алюминия, настил из натуральной древесины. Алюминиевые поплавок понтонов, толщина алюминиевого листа – 2,5 мм, заполнение – вспененный полистирол. Количество – 2шт. Высота причала над уровнем воды около 0,55 м. Максимальная нагрузка – 150кгс/м².

Трап: 4х1,2 метра, узлы крепления в сборе. Каркас из алюминия, сплав марки 6005 АТ5, сварной профиль ST601. Настил – из натуральной древесины. Планшир, направляющие для роликов трапа. Количество 1 комплект.

Замок типа Н-160 мм для крепления понтона к вертикальному двутавру. Количество 2 комплекта.

Стойка из алюминиевого сплава со спасательным кругом. Количество 1 комплект.

Спасательная лестенка из алюминиевого сплава. Количество 1 шт.

Стойка системы освещения из алюминиевого сплава. Количество 1 шт.

Прожектор светодиодного освещения 220В, потребление 30Вт. Количество 2 шт.

Контактный телефон: (495) 943-25-59, e-mail: acm-sol@yandex.ru

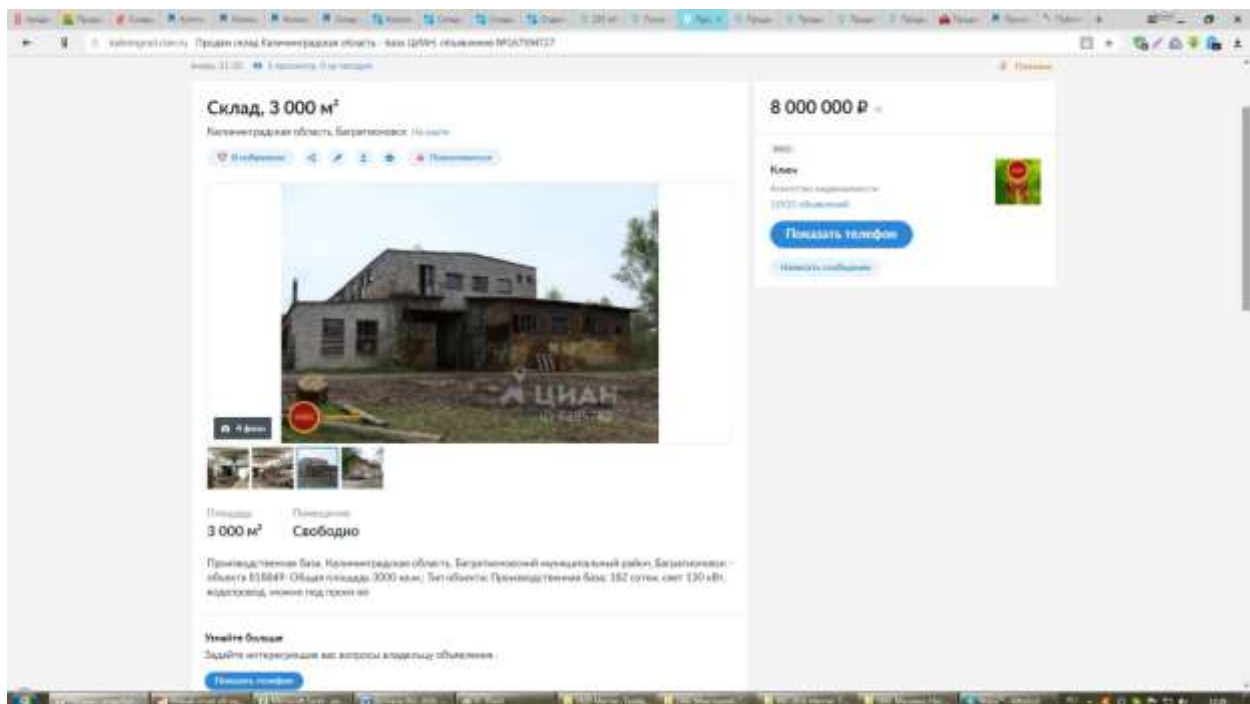
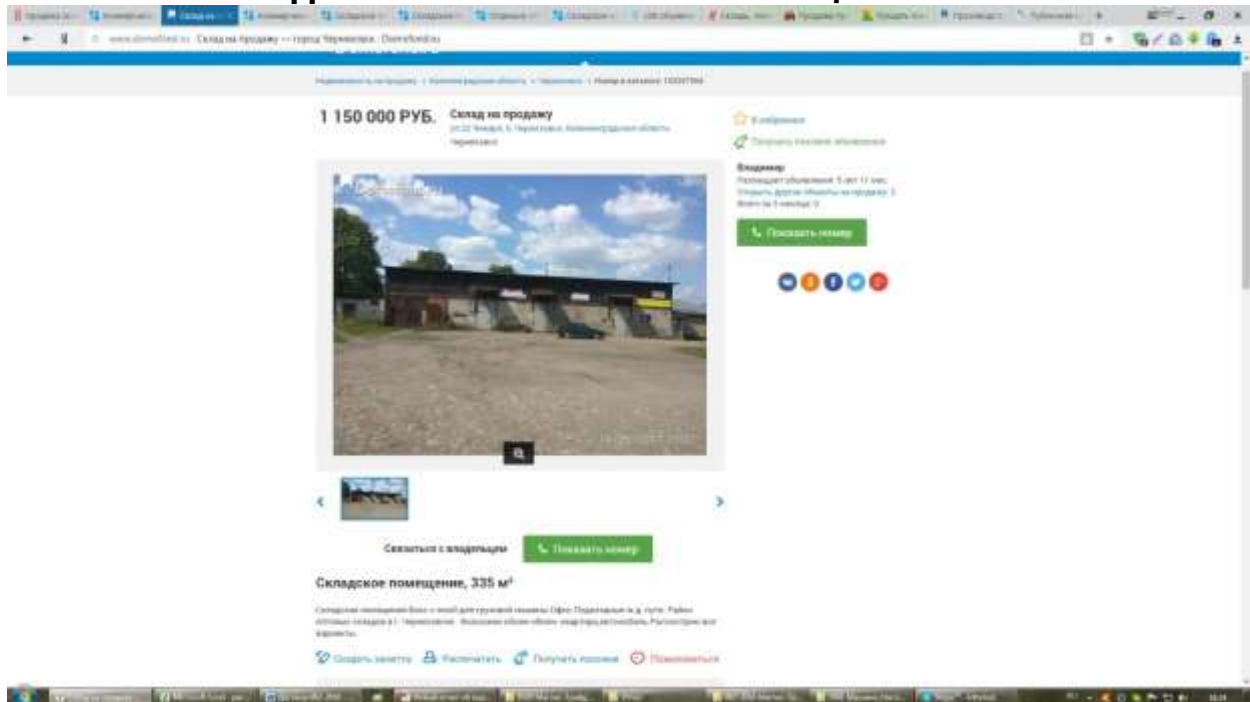
Asset & Cultural Management Solutions



Таблица 2.5. Описание элементов объекта -оценки

Наименование элемента объекта оценки	Склад №6 (затер А)	Нежилое здание
Кадастровый номер	39.05.000000.0.336	39.05.000000.0.395
Местоположение	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий, ул. Набережная, д. 7	Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Рыбачий, ул. Набережная, д. 9
Общая характеристика	Здание не эксплуатируется. Находится в аварийном состоянии	Не эксплуатируется, состояние удовлетворительное
Год постройки	н/д	н/д
Высота этажа, м	н/д	н/д
Площадь застройки, кв. м	н/д	н/д
Строительный объем, куб. м	н/д	н/д
Общая площадь здания Объекта оценки, кв. м,	153,6	372,0
	Строительные характеристики	Строительные характеристики
Фундамент	ж/бетонный	ж/бетонный
Стены	кирпичные	Кирпичные, блочные
Перекрытия	ж/бетонные	ж/бетонные
Крыша	рулонная	рулонная
Внутренняя отделка	без отделки	без отделки
Техническое состояние	Неудовлетворительное, аварийное состояние (разрушение кирпичной кладки, отслаивание штукатурки, отсутствие кровли, дверные проемы – отсутствуют, оконные проемы – без оконных заполнений и остекления).	Удовлетворительное состояние
Функциональное (текущее) использование	Не эксплуатируется	Не эксплуатируется
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Инженерные коммуникации	В нерабочем состоянии, отключены	Электроосвещение

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Данные об аналогах объекта оценки.



Склад, 250 м²
Калининградская область, Гвардейский городской округ, Званское поселение. На карте

1 000 000 Р

2 000 000 Р

Ключ

Агентство недвижимости
100% объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: 250 м²
Помещение: Свободно

Производственная база, Калининградская область, Гвардейский городской округ, Званское, ул. Советская - объект 675647. Общая площадь 250 кв.м. Тип объекта: Производственная база. 12 входов, 2-этаж., мансарда, все коммуникации подведены, включая под давлением, можно под торговлю, офисом, складом и т.д.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Склад, 721 м²
Калининградская область, Гусев, пр-кт. Ленина. На карте

3 100 000 Р

Ключ

Агентство недвижимости
100% объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: 721 м²
Помещение: Свободно

Производственная база, Калининградская область, Гусевский городской округ, Гусев, ул.пр-кт Ленин - объект 1213906. Общая площадь 721 кв.м. Тип объекта: Производственная база. 32 входов, Производственная база состоящая из двух отдельных зданий 367.1 и 354.4 кв.м, есть помещение под офисом

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

