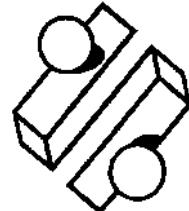


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ТОРГОВО - ПРОМЫШЛЕННАЯ КОМПАНИЯ " ПСВ "

Членство в Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков №0006 от 19 декабря 2007 г.)

Адрес: 308009, г. Белгород, Свято - Троицкий бульвар,
дом11, офис 3, тел./факс (4722) 355-099, 355-088
<http://www.psv-bel.ru/>

E-mail: tpk-psv@yandex.ru



О Т Ч Е Т № 2 3

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров,
площадь Заводская, 2**

Дата оценки: 22 января 2019 г.

Дата составления отчета: 01 марта 2019 г.

Владелец имущества: ОАО «Кировский завод»

Заказчик: ОАО «Кировский завод»

Белгород – 2019 г.

01 марта 2019 г.,

*249444, Калужская область, Кировский район,
город Киров, Заводская площадь, 2,
ОАО "Кировский завод",
Конкурсному управляющему
Васечкину Виктору Владимировичу,
действующему на основании Решения
Арбитражного суда Калужской области
от 31.08.2018г. по делу № А23-2007/2016*

*ООО "ТПК "ПСВ"
308009, г. Белгород,
Свято-Троицкий бульвар,
дом 11, офис 3*

Уважаемый Виктор Владимирович!

В связи с договором № 23/1 от 22 января 2019 года, заключенным между ОАО «Кировский завод» и ООО "ТПК "ПСВ", нами была определена величина рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2, с целью совершения сделки купли-продажи в рамках реализации конкурсной массы должника с торгов.

Дата оценки: 22 января 2019 г.

Дата составления отчета: 01 марта 2019 г.

Сроки проведения оценки - с 22 января по 01 марта 2019 года.

Анализ представленных нам правоустанавливающих документов позволяет сделать вывод о том, что на дату оценки ОАО «Кировский завод» владеет оцениваемым имуществом на праве собственности.

Согласно данным Росреестра, оцениваемое нежилое помещение имеет ограничения (обременения), а оцениваемый земельный участок не имеет ограничений (обременений) (позиционно см. табл. 2.3.2. и 2.3.3).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость права собственности на объект оценки**, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер согласно Росреестра	Рыночная стоимость, рублей
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	40:29:010334:20	96 495 000
2	Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	40:29:010418:36	2 164 000
	ИТОГО:		98 659 000
			(девяносто восемь миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч)

*Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС) по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.*

Расчёт весовых коэффициентов и согласование результатов оценки оцениваемого имущества подробно приведены в главе 5.4.

Оценка была выполнена в соответствии со стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года соответственно №№ 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, а также законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Нижеприведенный Отчёт содержит описание оцениваемых объектов, фотографии объектов оценки, этапы проведенного анализа, информацию и анализ, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,

*Директор ООО "ТПК "ПСВ",
доктор техн. наук, профессор*

Г. А. Смоляго



С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
1.3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
1.8. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	18
1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	18
1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	20
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ	20
2.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 Г.	21
2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
2.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
2.5.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
2.5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	38
2.5.3. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ	39
2.6. ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
2.7. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ СНИЖЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
3.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	45
3.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	45
3.2. ОСМОТР ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И СБОР ИНФОРМАЦИИ	45
3.3. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	45
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	46
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ).....	46
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА)	46
3.4. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИМЕНЯЕМАЯ В ДАННОЙ РАБОТЕ	47
3.5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ)	48
3.5.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	48

3.5.2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	51
3.6. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	52
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ КАК ВАКАНТНЫХ.....	53
4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	53
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	54
5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	54
5.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ.....	54
5.1.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	64
5.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ	66
5.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	67
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	72
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	81
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	84

Приложение 1. Акт осмотра. Фотографии объектов оценки

Приложение 2. Документация, предоставленная Заказчиком

Приложение 3. Используемые аналоги

Приложение 4. Сведения об Исполнителе

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.1. Задание на оценку

Объект оценки, балансовая первоначальная и остаточная стоимости объектов на 31.12.2018 г., рублей (выписка по счету 01):

Наименование объекта оценки	Наименование объекта оценки по бух. учету, Инв. №.	Кадастровый номер согласно Росреестра	Балансовая первоначальная стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей на 31.12.2018 г
Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	ПОМЕЩЕНИЕ 3 в стр.1, назначение:нежилое, инв.№10084: 01.06.94	31:18:07010 06:56	26 285 783,03	18 313 127,74
Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 04 18:36), инв.№10141: 26.10.10	31:18:07010 06:28	4 250 503,04	4 250 503,04
Итого:			30 536 286,07	22 563 630,78

Сведения об объекте оценки приведены в главе 2.3

Имущественные права на объект оценки	Анализ представленных нам правоустанавливающих документов позволяет сделать вывод о том, что на дату оценки ОАО «Кировский завод» владеет оцениваемым имуществом на праве собственности. Согласно данных Росреестра оцениваемое нежилое помещение имеет ограничения (обременения), а оцениваемый земельный участок не имеет ограничения (обременения) (попозиционно см. табл. 2.3.2. и 2.3.3).
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	В рамках настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость права собственности
Цель оценки и вид определяемой стоимости	Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности. Определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Заказчиком при совершении сделки по купле-продаже в рамках реализации конкурсной массы должника с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается
Результаты оценки стоимости	Итоговый результат оценки рыночной стоимости должен быть указан без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
Стандарты оценки, на применении которых должна основываться оценка	Оценка должна быть выполнена в соответствии с: 1. Федеральным Законом от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 383-ФЗ; далее по тексту – Закон); 2. Федеральными стандартами оценки;

	<ul style="list-style-type: none">• Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;• Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;• Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;• Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» <p>3. Требованиям стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:</p> <ul style="list-style-type: none">• СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;• СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;• СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;• СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» <p>Допускается использование оценщиком методических руководств (сборников Оценщика), аналитических материалов, не противоречащих российскому законодательству и Федеральным стандартам оценки</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается с Банком дополнительно;3. Оценка имущества производится исходя из предположения его возможной реализации на открытом рынке. В Отчете должен быть приведен анализ и соответствующее обоснование выбранного сценария оценки.4. Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответствен-

Глава 1. Общие сведения

	<p>ность за наличие подобных факторов.</p> <p>5. Исходные данные, использованные Оценщиком, считаются достоверными.</p> <p>6. Исполнитель не должен проводить обмер объекта оценки. Данные должны приниматься на основе технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (в случае их наличия) в Технической документации.</p> <p>7. Итоговый результат оценки рыночной стоимости должен приводится без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.</p> <p>В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки</p>
Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр. Оценщик проводит визуальный осмотр объектов оценки, на основании чего делает заключение о состоянии машин оборудования. В задачу оценщика не входит поиск возможных скрытых дефектов. Информация о возможных ремонтах получена от Заказчика. Оценщик не проводит как часть работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра
Дата оценки (действительная)	22 января 2019 г.
Дата составления отчета	01 марта 2019 г.
Срок проведения оценки	с 22 января по 01 марта 2019 года.
Дата и номер договора об оценке (основание проведения оценки)	Договор № 23/1 от 22 января 2019 г.

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1.2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Сведения о применяемых стандартах	
Используемые стандарты оценки	<p>В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков. В связи с этим при оценке использовались следующие законы и стандарты оценки:</p> <p>1. Федеральный Закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 383-ФЗ; далее по тексту – Закон);</p> <p>2. Федеральные стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">• “Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)” (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297);• “Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)” (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298);• “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)” (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299);• “<u>Оценка недвижимости (ФСО N 7)</u>” (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611) <p>3. Требованиям стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:</p> <ul style="list-style-type: none">• СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;• СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;• СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;• СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»

1.3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только при использовании в целях, указанных в нем.
2. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
3. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается с Банком дополнительно;
4. Оценка имущества производится исходя из предположения его возможной реализации на открытом рынке. В Отчете должен быть приведен анализ и соответствующее обоснование выбранного сценария оценки.
5. Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.
7. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. При использовании сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта оценки за основу были приняты данные риэлторских фирм, объявления, представленные на сайтах avito.ru, <http://ners.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://www.zemli-for-sale.ru>, <http://www.moyareklama.ru>. Ввиду того, что Оценщик не обладает доступом к результатам совершенных сделок, он исходил из допущения, что опубликованная информация в интернет-источниках достоверна.
12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
13. Заключение о рыночной стоимости, содержащейся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

14. Фотографии и планы, приведенные в отчете, призваны помочь Заказчику получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо иных целях.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 1.4.1. Сведения о заказчике, исполнителе

Данные о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество (ОАО)
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Кировский завод» 249440, Калужская область, г.. Киров, пл. Заводская, д. 2 ОГРН 1024000896171, ИНН 4023002403, КПП 402350001
Адрес	249440, Калужская область, г.. Киров, пл. Заводская, д. 2
Банковские реквизиты	ОГРН 1024000896171, ИНН 4023002403, КПП 402350001
Данные о Владельце	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество (ОАО)
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Кировский завод» 249440, Калужская область, г.. Киров, пл. Заводская, д. 2 ОГРН 1024000896171, ИНН 4023002403, КПП 402350001
Адрес	249440, Калужская область, г.. Киров, пл. Заводская, д. 2
Банковские реквизиты	ОГРН 1024000896171, ИНН 4023002403, КПП 402350001
Данные об Исполнителе	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью “Торгово-Промышленная Компания “ПСВ” (ООО ТПК "ПСВ") ОГРН 1163123056964 от 09.03.2016 г., ИНН 3123383172, КПП 312301001
Юридический адрес исполнителя	308000, г. Белгород, Свято - Троицкий бульвар, дом 11, офис 3
Местонахождение исполнителя	308000, г. Белгород, Свято - Троицкий бульвар, дом 11, офис 3
Контактные телефоны исполнителя	Тел./факс (4722) 355-099, 355-088
Банковские реквизиты исполнителя	Р/с 40702810007000003994 в Белгородском отделении № 8592 ПАО "Сбербанк" г. Белгород, БИК 041403633, к/с 3010181010000000633
Свидетельство о государственной регистрации исполнителя	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица ООО "ТПК "ПСВ" серии 31 №002541376, выдано 10 марта 2016 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду
Страховой полис исполнителя	Страховой полис № 3891R/776/00034/7 на 100 млн.руб. (Страховщик - ОАО «АльфаСтрахование») Срок действия: с 01.01.2018 г. по 31.12.2019 г.

Данные об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров	
Ф.И.О.	Смоляго Геннадий Алексеевич
Информация о членстве в СРО:	Член Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» согласно свидетельства с рег. № 00095 от 10.01.2008 г. и выписки № 0127 из реестра СРО от 06.02.2017 г.
Сведения о страховом полисе:	Полис №38912/776/00026/8 на 30 млн. руб., выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия с 15.01.2019 г. по 14.01.2020 г.
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	- Диплом о профессиональной переподготовке сер. ПП № 412525, рег. № 216 от 5.06.2002, выдан Белгородским университетом потребительской кооперации; - Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 033/2015, от 30.04.2015 г., выдано АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001205-1 от 07 декабря 2017 г., срок действия до 07 декабря 2020 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Прочие сведения об оценщике	Контактный телефон: +7 (4722) 35-50-88, Адрес электронной почты: tpk-psv@yandex.ru, Почтовый адрес: 308009, г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар, дом 11, офис 3
Стаж работы в оценочной деятельности:	В оценочной деятельности с 1994 года
Краткие сведения об оценщике	
Фактический срок работы оценщика	Начиная с 1994 года ТПК «ПСВ» ведет свою деятельность на рынке консалтинговых услуг. Основные направления деятельности это - оценка стоимости и консультирование по управлению стоимостью: <ul style="list-style-type: none">• движимого и недвижимого имущества;• пакетов акций, долей предприятия (бизнеса);• экспертиза отчётов;• разработка бизнес-планов и инвестиционных проектов
Аkkредитации, членство, опыт сотрудничества	<p style="text-align: center;">Аkkредитации, членство, опыт сотрудничества</p> <ul style="list-style-type: none">• Членство в НП “Российская коллегия оценщиков” с 1996 года;• Членство в НП “Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных оценщиков” с 2002 года;• Членство в консорциуме оценочных организаций, аккредитованного при РФФИ для оценки федерального имущества, подлежащего приватизации в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.08.2004 № 1124-р;• Аkkредитация при Центрально-Черноземном банке СБ РФ

(г. Воронеж) с 2002 года;

- Аккредитация при межрегиональной саморегулируемой организации (МСО) профессиональных арбитражных управляющих (ПАУ) под эгидой РСПП (приказ №414 от 23 августа 2010 года, приказ от 18 августа 2011 года №496);
- Аккредитация при ПАУ ЦФО по предоставлению услуг арбитражным управляющим по сопровождению процедур банкротства (№077-п от 31.01.04 года);
- Аккредитация при Федеральной службе России по финансовому оздоровлению и банкротству с 1999 года;
- Аккредитация при Департаменте имущественных и земельных отношений Белгородской области;
- Аккредитация при филиале ПАО «Уралсиб» в г. Белгороде;
- Аккредитация при филиале АО «Российский Сельскохозяйственный банк» (Россельхозбанк) в г. Белгороде;
- Аккредитация при ПАУ ЦФО, протокл ПАУ ЦФО от 21.12.2018г. № 7, свидетельство об аккредитации серия АО № 1058, действительно до 21.12.2021г.

Сотрудничество с организациями:

- Комитет по управлению и распоряжению муниципальной собственностью г. Белгорода;
- ПАО «Банк «Финансовая Корпорация Открытие»
- АО «ЮниКредит Банк»
- Филиал АО «Газпромбанк» в г. Белгороде;
- ПАО «Промсвязьбанк»;
- ПАО «Московский Индустриальный банк»

Наши постоянные клиенты:

- ОАО «Продимекс-Холдинг» (г. Москва),
- ООО «Белэнергомаш-БЗЭМ»,
- ОАО «ЭФКО»,
- ЗАО «Приосколье»,
- ГК «Мираторг»,
- ГК «Ренна»,
- ЗАО «Белая птица» и многие другие

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.5.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, балансовая первоначальная и остаточная стоимости объектов на 31.12.2018 г., рублей (выписка по счету 01):

Наименование объекта оценки	Наименование объекта оценки по бух. учету, Инв. №.	Кадастровый номер согласно Росреестра	Балансовая первоначальная стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей на 31.12.2018 г
Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	ПОМЕЩЕНИЕ 3 в стр.1, назначение:нежилое, инв.№10084: 01.06.94	31:18:07010 06:56	26 285 783,03	18 313 127,74
Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 04 18:36), инв.№10141: 26.10.10	31:18:07010 06:28	4 250 503,04	4 250 503,04
Итого:			30 536 286,07	22 563 630,78

Сведения об объекте оценки приведены в главе 2.3

Оцениваемые права	Анализ представленных нам правоустанавливающих документов позволяет сделать вывод о том, что на дату оценки ОАО «Кировский завод» владеет оцениваемым имуществом на праве собственности.
Обременения (ограничения) права	Согласно данных Росреестра оцениваемое нежилое помещение имеет ограничения (обременения), а оцениваемый земельный участок не имеет ограничения (обременения) (<i>позиционно см. табл. 2.2. и 2.3.</i>).

Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки

Наименование объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование
Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	Административно-производственное	Административно-производственное
Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов

Основание для проведения оценки	Договор № 23/1 от 22 января 2019 г.
--	-------------------------------------

Цель оценки и вид определяемой стоимости	Определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость
---	--

Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
--	--

Использованные подходы к оценке и методы оценки

Подход к оценке	Метод оценки
-----------------	--------------

Глава 1. Общие сведения

Затратный	Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравни-тельной единицы)
Сравнительный	Метод корректировок
Доходный	Не использовался (обоснование отказа описано в разделе 5.3)

Результаты оценки по объектам недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному под-ходу, рублей	Весо-вой к-нт	Стоимость по сравни-тельному под-ходу, рублей	Весо-вой к-нт	Стои-мость по доход-ному под-ходу, рублей	Ве-со-вой к-нт	Рыночная стоимость, рублей
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	128 736 000	-	-	-	Не приме-нялся	-	96 495 000
2	Земельный участок пло-щадью 13 363 кв.м. Зем-ли населенных пунктов - для размещения про-мышленных объектов	2 164 000	-	-	-	-	-	2 164 000
	Итого:	130 900 000	0,00	98 659 000	1,00			98 659 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки рыночной стоимости	Кадастровый номер согласно Росреестра	Рыночная стои-мость, руб.
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	40:29:010334:20	96 495 000
2	Земельный участок пло-щадью 13 363 кв.м. Зем-ли населенных пунктов - для размещения про-мышленных объектов	40:29:010418:36	2 164 000
ИТОГО:			98 659 000

Ограничения и пре-делы применения полученной итого-вой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представле-ния публичной оферты прошло не более 6 месяцев
---	--

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, являются его личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заклю-

Глава 1. Общие сведения

чениями и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

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

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

Наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в полном соответствии со стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года соответственно №№ 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, ФСО № 8, ФСО № 9, ФСО № 10 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года соответственно №№ 326, 327, 328, а также законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

Смоляго Геннадий Алексеевич, оценщик I -й категории



1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с договором № 279 от 19 мая 2016 года Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта Оценки.

“Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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” (ФЗ-135 редакция от 13.07.2015 г.)

«Цена» - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО-1)

«Стоимость объекта оценки» - это наиболее вероятная расчетная величина, определяемая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» (ФСО 1)

«Итоговая величина стоимости» – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО 1)

«Подход к оценке» - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объектов оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.(ФСО 1)

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО-1).

«Допущение» - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО-1);

«Объект-аналог» - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО - 1).

«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. (ФСО-1).

«Доходный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1).

«Сравнительный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки. (ФСО-1).

1.8. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

Перечень документации, предоставленных Заказчику в виде копий, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельства о гос. регистрации на оцениваемое нежилое здание и земельный участок;
- Технический паспорт на оцениваемое нежилое здание

Список использованной при оценке литературы представлен в разделе “Список литературы”.

Описание объекта оценки представлено в разделе «Описание объекта оценки».

1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В данной работе Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена подписью должностного лица и печатью организации. Оценщик исходил из допущения, что предоставленная документация достоверна.

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещенная на интернет сайтах, содержит информацию о владельце сайта и его реквизитах. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристики, описание зданий и сооружений, предоставленную техническую документацию оценщик проверил, идентифицировал оцениваемым объектам. Из используемых технических паспортов были взяты только те данные, которые не вызвали сомнения у оценщика. Сомнительные данные были подвергнуты оценщиком проверке с целью выявления истинных значений спорных величин. Проверка осуществлялась проведением собственных натурных измерений, что также не противоречит действующим законодательным актам и стандартам оценки.

Список использованной при оценке литературы представлен в разделе “Список литературы”.

1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Представленное заключение об оценке отвечает требованиям стандартов. В процессе работы были собраны необходимые данные об объекте. Нами проведен анализ необходимой информации с целью определения рыночной стоимости с применением затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценка рыночной стоимости каждого объекта включала в себя следующие этапы:

Таблица 1.10.1. Содержание работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки (беседы с представителями эксплуатационных служб данных объектов, обслуживающего персонала и т.д.). Осмотр окружения объектов оценки.
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки. Сбор данных о продаже, предложении и аренде аналогичных объектов на рынке объектов недвижимости.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
7. Осуществление расчетов
8. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Калужская область образована в 1944 году. Она граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями. С севера на юг область протянулась более, чем на 220 км, с запада на восток - на 220 км. Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Климат области характеризуется хорошо выраженным сезонами года: умеренно жарким и влажным летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Климат благоприятствует развитию естественной растительности, а также выращиванию озимых и яровых зерновых культур, картофеля, ряда технических культур. Средняя температура июля +(17-18) °С, января - (9-10) °С. Теплый период (с положительной среднесуточной температурой) длится 215-220 дней. Годовая сумма осадков колеблется в пределах 365-1000 мм.

Площадь – 29,8 тыс. км².

Население – 1004,5 тыс. чел. (на 01.01.2014).

Областной центр – город Калуга (350,4 тыс. человек на 01.01.2014) расположен в 188 км к юго-западу от Москвы. Количество муниципальных образований на территории Калужской области*

Всего: 304

в том числе: Муниципальных районов 24;

Городских округов 2;

Городских поселений 26;

Сельских поселений 252.

Административно-территориальное деление Калужской области на 1 января 2014 года.

Городов 22;

Районов 24;

Посёлков городского типа 7;

Сельских населённых пунктов 3181.

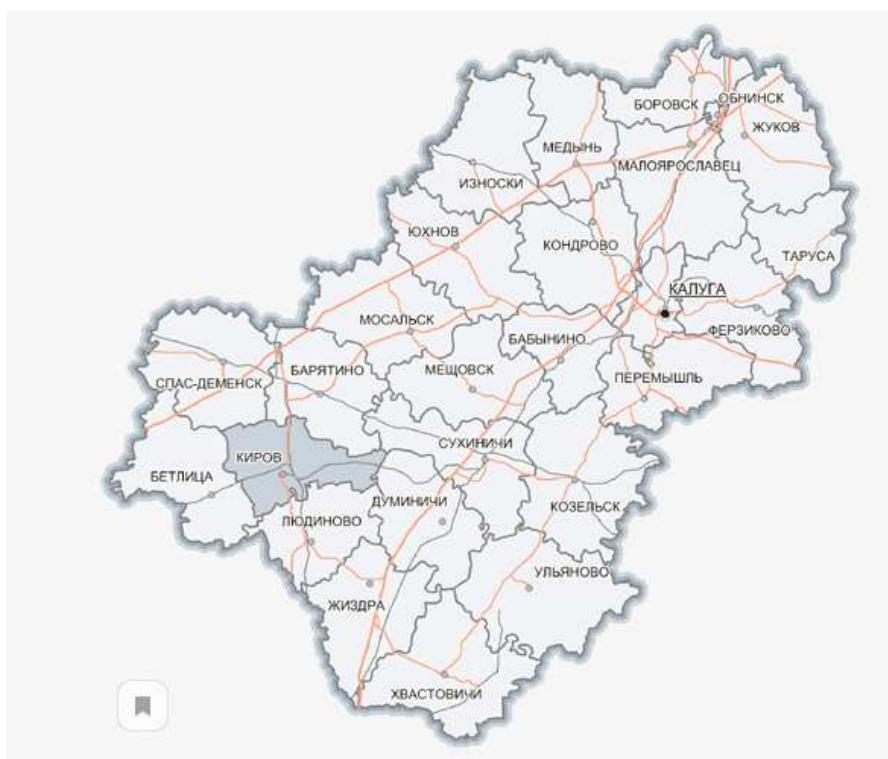


Рисунок 2.1. Карта Калужской области

2.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 Г.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2018 года по сравнению с январем-декабрем 2017 года составил 104,5 %, в декабре 2018 года к ноябрю 2018 года составил 104,7 %.

В январе-декабре 2018 года к соответствующему периоду 2017 года значительно выросло производство нефтепродуктов (725,6 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (133,9 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (130,5 %), производство электрического оборудования (122,6 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (120,7 %), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов (113,9 %), производство пищевых продуктов (111,2 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (110,9 %), производство химических веществ (109 %). Снижение индекса наблюдалось в обработке древесины и производстве изделий из дерева (-25,7 %), в производстве машин и оборудования (-17,7 %), в производстве готовых металлических изделий (-5,7 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (-2,9 %).

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-декабре 2018 года по отношению к январю-декабрю 2017 года составил 104,9 %, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – 119,7 %, «обрабатывающие производства» – 104,8 %, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 102,8 %, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 104,1 %.

По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» индекс производства за январь-декабрь 2018 года в сравнении с январем-декабрем 2017 года составил 121,2 %. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 0,5 %. Рост индекса производства по добыче полезных ископаемых в январе-декабре 2018 года к январю-декабрю 2017 года обусловлен ростом добычи щебня.

Индекс производства по виду деятельности «обрабатывающие производства» за январь-декабрь 2018 года к уровню января-декабря 2017 года составил 104,4 %. Удельный вес обрабатывающих производств в промышленном производстве области – 95,4 %.

*Структура обрабатывающих производств
в общем объеме промышленного производства на 01.01.2019*

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	35,6
Производство пищевых продуктов	11,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	9,9
Производство металлургическое	7,1
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	4,1
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	3,6
Производство кокса и нефтепродуктов	3,1

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3,3
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	2,8
Производство резиновых и пластмассовых изделий	2,5
Производство электрического оборудования	2,3
Производство бумаги и бумажных изделий	1,9
Производство напитков	1,6
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1,6
Производство химических веществ и химических продуктов	1,5
Прочее	2,4

В январе-декабре 2018 года по виду деятельности «производство пищевых продуктов» индекс производства составил 111,2 % к уровню 2017 года. При этом рост производства прочих пищевых продуктов – 125,8 %, производства готовых кормов для животных – 118,7 %, производства продуктов мукомольной и крупяной промышленности – 114,9 %, производства по переработке и консервированию рыбы – 111,2 %. Индекс производства по переработке и консервированию мяса и мясной пищевой продукции – 96,7 %.

В «производстве напитков» рост производства составил 101,8 %, что связано с увеличением производства пива.

В «производстве табачных изделий» индекс производства составил 130,8 % к уровню 2017 года, что связано с наращиванием объемов производства данной продукции.

В «производстве текстильных изделий» индекс производства составил 90,9 %, что обусловлено динамикой производства хлопчатобумажной пряжи и тканей.

Производство одежды в январе-декабре 2018 года выросло, составив 128,1 % к уровню 2017 года, в результате роста производства данной продукции на малых предприятиях.

Индекс производства кожи и изделий из кожи составил 100,2 % к уровню 2017 года, индекс производства обуви – 118,6 %, индекс производства чемоданов, сумок – 33,3 %.

В обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели индекс производства сложился на уровне 74,3 % к соответствующему периоду 2017 года, снизилось производство распиловки и строгания древесины – 44,9 %. Индекс производства изделий из дерева составил 113,5 %.

Производство бумаги и бумажных изделий в январе-декабре 2018 года к уровню 2017 года составило 97,1 %, снизилось производство изделий из бумаги и картона – 95,9 %. При этом производство бумаги и картона выросло, составив 104,9 % к уровню 2017 года.

В производстве полиграфической деятельности и копирования носителей информации в январе-декабре 2018 индекс производства составил 101,4 %. Выросли услуги по печатанию газет, этикеток и ярлыков (малые предприятия), по печатанию книг, снизились услуги по печатанию журналов и периодических изданий (малые предприятия).

В январе-декабре 2018 года индекс производства кокса и нефтепродуктов составил 725,6 %, в результате увеличения производства моторных и нефтяных масел.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов составил 109 %, что связано с ростом производства парфюмерных косметических средств – 128,2 %, красок, лаков – 104,1 %, индекс производства прочих химических продуктов – 102 %.

Рост производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе-декабре 2018 года к уровню 2017 года составил 102 %. Выросло про-

изводство противоопухолевых препаратов и иммуномодуляторов, препаратов для лечения органов дыхательной системы, препаратов для лечения сахарного диабета. Снизилось производство препаратов для лечения заболеваний пищеварительного тракта и обмена веществ, для лечения сердечно-сосудистой системы.

В январе-декабре 2018 года индекс *производства резиновых и пластмассовых изделий* сложился на уровне 101,4 %, производства резиновых изделий – 102,1 %, производства изделий из пластмасс – 101,3 %.

Индекс *производства прочей неметаллической минеральной продукции* за отчетный период составил 120,7 %, что связано с увеличением производства стекла и изделий из стекла – 156,8 %, производства строительных керамических материалов – 126 %. Индекс производства цемента и извести составил 110,3 %.

За январь-декабрь 2018 года индекс *металлургического производства* составил 101,9 % к уровню 2017 года, производства чугуна, стали и ферросплавов – 105,6 %, производства стальных труб – 97,9 %, производства драгоценных и цветных металлов – 42 %, производства прочих стальных изделий – 62,6 %.

В отчетном периоде *производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования* составило 94,3 %. Снизилось производство ножевых изделий – 79,8 %, производство металлических цистерн, резервуаров – 92,4 %. Индекс производства строительных металлических конструкций – 100,9 %.

Рост *производства компьютеров, электронных и оптических изделий* в январе-декабре 2018 года составил 110,9 % к уровню 2017 года, производства компьютеров и периферийного оборудования – 153,4 %, производства контрольно-измерительных и навигационных приборов – 116,3 %, производства коммуникационного оборудования – 115,8 %, производства бытовой электроники – 108,9 %, производства элементов электронной аппаратуры – 101 %.

Индекс *производства электрического оборудования* составил 122,6 %. Значительно выросло производство кабелей и кабельной продукции – 279,2 %, производство электрических ламп – 183 %, производство прочего электрического оборудования – 125,5 %, производство бытовых приборов – 105,7 %.

Производство машин и оборудования в январе-декабре 2018 года составило 82,3 % к уровню 2017 года. Снизилось производство машин общего назначения – 75,4 %, производство машин для сельского и лесного хозяйства – 82,1 %, производство прочих машин и оборудования – 85,3 %, производство машин специального назначения – 92,3 %.

Рост *производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов* составил 133,9 %, что связано с увеличением производства автотранспортных средств – 140,1 %, производства кузовов для автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 135,3 %, производства комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств – 115,2 %.

Индекс *производства прочих транспортных средств и оборудования* составил в отчетном периоде 130,5 %, производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава – 150,1 %, индекс производства летательных аппаратов – 65,1 %.

Производство мебели в январе-декабре 2018 года к уровню 2017 года составило 79,6 %, в результате снижения производства кухонной мебели.

Производство прочих готовых изделий составило 111,3 %. Отмечается рост производства спортивных товаров – 123,1 %, производства медицинских инструментов и оборудования – 100,2 %.

Индекс производства по **обеспечению электрической энергией, газом и паром** в январе-декабре 2018 года составил 102,2 % к уровню 2017 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 2,8 %.

В рассматриваемом периоде индекс производства, **передачи и распределения пара и горячей воды** составил 105,5 %.

Индекс производства, передачи и распределения электроэнергии – 100,6 %.

Индекс производства **по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений** в январе-декабре 2018 года составил 113,9 % к уровню 2017 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 1,3 %.

Растет производство по сбору, обработке и утилизации отходов составив 135,1 % к уровню 2017 года. Индекс производства по забору, очистке и распределению воды составил 102,0 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-декабрь 2018 года составил 836,9 млрд. рублей, темп роста 116,3 % в фактических ценах к январю-декабрю 2017 года.

По виду деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженной продукции составил 4,1 млрд. рублей, темп роста в фактических ценах к январю-декабрю 2017 года – 113,3 %. Предприятия обрабатывающих производств отгрузили продукции в январе-декабре 2018 года на сумму 798,5 млрд. рублей, темп роста – 116,5 %. Выполнено работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха на сумму 23,3 млрд. рублей, темп роста – 107,8 %. Выполнено работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на сумму 10,97 млрд. рублей, что составило 123,4 % в фактических ценах к январю-декабрю 2017 года.

За 2018 год объём **производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 41,3 млрд. рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду прошлого года – 109,9 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 113,4 %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 345,8 тыс. тонн или 116,9 % к соответствующему периоду 2017 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 127,1 тыс. тонн (114,5 %), яйца 167,5 млн. штук (112,4 %).

По состоянию на конец декабря в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 168,3 тыс. голов, или 107,4 % к соответствующему периоду 2017 года, в том числе поголовье коров – 74,0 тыс. голов (111,8 %). Численность овец и коз – 36,8 тыс. голов (96,4 %), поголовье свиней – 102,8 тыс. голов (94,4 %) и птицы – 5431,7 тыс. голов (110,1 %).

Сельскохозяйственными организациями области за 2018 год произведено молока 310,5 тыс. тонн или 118,1 % к аналогичному периоду 2017 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 107,6 тыс. тонн (115,5 %), яйца 101,3 млн. штук (129,2 %).

В личных подсобных хозяйствах населения произведено молока 16,6 тыс. тонн, или 89,7 % к аналогичному периоду 2017 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 10,5 тыс. тонн (92,1 %), яйца 65,9 млн. штук (93,9 %).

Фермерскими хозяйствами области произведено молока 18,7 тыс. тонн или 129,9 % к аналогичному периоду 2017 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 9,0 тыс. тонн (138,0 %), яйца 0,3 млн. штук (65,2 %).

В январе-сентябре 2018 года общий **объем инвестиций в основной капитал** за счет всех источников финансирования составил 48,6 млрд. рублей, или 87,5 % к соответствующему периоду 2017 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (52,0 %).

Ведущее место по объему освоенных инвестиций по видам экономической деятельности по крупным и средним организациям в январе-сентябре 2018 года занимали обрабатывающие производства, доля которых составила 41,3 % в общем объеме инвестиций.

Наиболее значительные объемы инвестиций в обрабатывающих производствах вкладывались в «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» (8,0% в общем объеме инвестиций или 19,4 % в обрабатывающих производствах), «производство пищевых продуктов» (5,2 % или 12,5 %), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» (4,9 % или 11,8 %), «производство бумаги и бумажных изделий» (3,9 % или 9,5 %), «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» (3,8 % или 8,0 %), «производство прочей неметаллической минеральной продукции» (3,4 % или 8,2 %), «производство химических веществ и химических продуктов» (2,7 % или 6,5 %), «обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» (1,6 % или 3,9 %), «производство резиновых и пластмассовых изделий» (1,5 % или 3,6 %), «производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» (1,3 % или 3,3 %).

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«строительство»** организациями всех форм собственности, за январь-декабрь 2018 года составил 58,5 млрд. рублей, или 69,7 % от уровня соответствующего периода 2017 года.

В январе-декабре 2018 года на территории области построено 10763 новые квартиры общей площадью 787,1 тыс. кв. метров, что составляет 89,2 % к уровню января-декабря 2017 года. Из них 3031 жилой дом площадью 378,4 тыс. кв. метров (48,1 % всего введенного жилья по области) построено индивидуальными застройщиками.

Ввод жилых домов в январе-декабре 2018 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Начисленная **средняя заработка** работающих в организациях и на предприятиях области в январе-декабре 2018 года, по оценке, составила 37450 рублей, что на 9,1 % больше уровня соответствующего периода 2017 года. Реальная зарплата составила 105,7 %.

Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату крупных и средних организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в области по состоянию на 1 января 2019 года составила 72838 тыс. руб. (уменьшилась на 8,6 % к уровню начала декабря 2018 года). Задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По состоянию на 31.12.2018 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 3 222 человека, из которых 2 343 человека имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,44 %.

В январе-декабре 2018 года реальный **оборот розничной торговли** составил 103,1 % к уровню января-декабря 2017 года. Всего было реализовано товаров на сумму 197,1 млрд. рублей.

В совокупном объеме потребительского рынка 80,4 % занимает сектор розничной торговли, 19,6 % – рынок услуг (в январе-декабре 2017 года 80,2 % и 19,8 % соответственно).

В январе-декабре 2018 года объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 102,3 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 103,5 % к уровню сопоставимого периода 2017 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 99,6 млрд. рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия – на сумму 97,5 млрд. рублей.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-декабрем 2017 года на 0,2 процентного пункта уменьшилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, составила 49,5 % (в январе-декабре 2017 года – 49,7 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,5 %.

Общий **объем платных услуг**, оказанных населению через все каналы реализации в январе-декабре 2018 года, составил 49,9 млрд. рублей, или 98,6 % в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2017 года. В видовой структуре платных услуг наибольший объем – 37,9 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, телекоммуникационные – 17,4 %, бытовые – 10,7 % и транспортные услуги – 8,7 %.

Объем услуг бытовой сферы в январе-декабре 2018 года составил 5,4 млрд. рублей. В сопоставимых ценах их объем увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 2,6 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-декабре 2018 года по отношению к январю-декабрю 2017 года составил 103,2 %, к декабрю 2017 года – 104,6 %, по отношению к ноябрю 2018 года – 101 %.

По сравнению с декабрем 2017 года в декабре 2018 года ИПЦ на продовольственные товары увеличился на 4,8 %, непродовольственные – на 5,2 %, платные услуги – на 3,4 %.

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, по Калужской области в декабре текущего года на 2,3 процентного пункта выше индекса потребительских цен на продукты питания (по отношению к декабрю 2017 года). В декабре 2018 года этот показатель составил 107,8 % по отношению к декабрю 2017 года, по отношению к ноябрю 2018 года – 103,3 %.

С начала года по группе продовольственных товаров наиболее значительно подорожали: яйца куриные на – 39,4 %, сахар – на 34,3 %, мясо птицы – на 20,2 %, колбасные изделия на – 7,3 %, колбасы вареные – на 8,1 %, маргарин и маргариновая продукция – на 14,2 %, филе рыбное мороженое – на 8,4 %. После сезонного удешевления плодовоощной продукции (включая картофель) по данной продовольственной группе наблюдался рост цен на 9,8 % (по отношению к декабрю 2017 года). В том числе овощи подорожали на – 12,5 %, картофель – на 19,1 %, фрукты и цитрусовые на – 7,4 %.

По группе «овощи» наиболее быстрыми темпами росли цены на: капусту белокочанную – в 2,2 раза, морковь – в 1,6 раза, лук репчатый в 1,5 раза, свеклу столовую – в 1,3 раза.

За анализируемый период подешевели субпродукты мясные – на 3,2 %, творог – на 1 %, хлеб и хлебобулочные изделия – на 0,7 %.

В непродовольственном сегменте потребительского рынка динамика цен по различным группам товаров неравномерна: от – 3 % (велосипеды и мотоциклы) до +18,7 % (перевязочные материалы).

С начала года значительно подорожали холодильники бытовые – на 7,1 %, электрочайники – на 10,9 %, печатные издания – на 6 %, в том числе учебники и учебные пособия для общеобразовательной школы – на 7,5 %, товары для физической культуры, спорта и

туризма – на 5,5 %, медицинские товары – на 5,6 %, медикаменты на – 5,4 %, обувь мужская – на 5,4 %, фарфоро-фаянсовая посуда – на 5,1 %.

Также отмечен рост цен на строительные материалы – на 6,8 %, пиломатериалы на – 17,4 %, топливо моторное на 11,5 %, бензин автомобильный – на 11,1 %, легковые автомобили – на 8,9 %, табачные изделия – на 11,8 %.

Кроме снижения цен на велосипеды и мотоциклы наблюдалось снижение цен на теплоизоляционные материалы (-0,6 %), садоводство (-1,1 %), стеклянную посуду (-2,4 %).

В секторе платных услуг в связи с введением новых тарифов наиболее значительно подорожали услуги жилищно-коммунального хозяйства.

Увеличение стоимости жилищных услуг составило 8,9 %. В том числе, наиболее значительно увеличилась стоимость жилищных услуг без аренды квартир у частных лиц +11,1 %), содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах, м² общей площади (+9 %), наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах м² общей площади (+8,4 %), содержание, ремонт жилья для граждан – собственников жилья в результате приватизации, граждан – собственников жилых помещений по иным основаниям, м² общей площади (+16,1 %), услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ, м² общей площади (+7,2 %),

Стоимость коммунальных услуг увеличилась на 3,9 %, оплата холодного водоснабжения и водоотведения – на 4,8 %, оплата горячего водоснабжения – на 4,8 %, газоснабжения – на 2,9 %, услуги по снабжению электроэнергией – на 3,6 %. На 5,4 % подорожали услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

Со значительным ростом стоимости обучения в образовательных организациях высшего профессионального образования (+13,2 %), стоимость услуг образования возросла на 5,1 %.

На 5,7 % подорожали услуги телевещания и ветеринарные услуги, услуги банков – на 4,2 %.

На 2 % снизилась стоимость услуг гостиниц и прочих мест проживания. услуги страхования – на 3,1 %.

Совокупным сальдированным финансовым результатом деятельности крупных и средних организаций за период с января по ноябрь 2018 года (по оперативным данным) стала прибыль в сумме около 50,3 млрд. рублей, или 100,1 % к соответствующему периоду 2017 года (годом ранее темп роста прибыли составлял 159,3 %).

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила около 68,9 млрд. рублей, или 113,3 % к соответствующему периоду 2017 года (годом ранее темп роста прибыли составлял 141,6 %).

Более 82,6 % прибыли рентабельных организаций получено обрабатывающими производствами (в том числе в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов получено около 38 %, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий более 15,4 %, в производстве пищевых продуктов около 10 %, в металлургическом производстве – 5,9 %), около 6,4 % прибыли получено в строительстве зданий, около 2,6 % прибыли получено по виду деятельности «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов».

Наибольшие темпы роста прибыли рентабельных организаций отмечены: в растениеводстве - в 647,6 раза; от деятельности административной и сопутствующих дополнительных услуг - в 36,5 раза; от деятельности в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений – в 7 раз; от деятельности в области здравоохранения – в 6 раз; в образовании – в 4 раза; в добыве прочих полезных ископаемых – в 3,9 раза; в издательской дея-

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

тельности – в 3,8 раза; в металлургическом производстве – в 3,3 раза; производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха – в 3,2 раза; производство мебели – в 2,9 раза; деятельность в области информации и связи – в 1,8 раза; животноводство – в 1,8 раза; предоставление прочих услуг – в 1,7 раза.

По состоянию на 1 января 2019 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 85 260,2 млн. рублей, или 103 % к уточненному годовому плану, и превысило поступления за соответствующий период прошлого года на 16 325,9 млн. рублей, или на 23,7 %.

За 2018 год поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Калужской области составило 63 577,7 млн. рублей или 105,2 % выполнения уточненного годового плана. К уровню исполнения за 2017 год поступления увеличились на 8 201,1 млн. рублей или на 14,8 %, что связано с ростом налоговых и неналоговых доходов.

Поступления налоговых доходов по сравнению с прошлым годом выросли на 8 199,8 млн. рублей или на 15,6 %, неналоговых доходов - на 1,3 млн. рублей.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета доля налоговых доходов увеличилась на 0,7 процентного пункта.

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения:

- увеличилась доля налога на прибыль организаций на 1,4 процентного пункта, налогов на имущество - на 0,6 процентного пункта;

- снизилась доля налога на доходы физических лиц на 0,4 процентного пункта, акцизов по подакцизным товарам на 1 процентный пункт.

В общей сумме доходов безвозмездные поступления составили 21 682,5 млн. рублей или 25,4 %, что на 8 124,8 млн. рублей больше уровня соответствующего периода 2017 года.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 января 2019 года сложились в сумме 73 733,6 млн. рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 35 378,8 млн. рублей, или 48 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (57,3 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 25 870,7 млн. рублей или 35,1 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 24,1%, национальную экономику – 24,9 %, и социальную политику – 17,7 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 41,3 % и на социальную политику – 18,3 %.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются нежилое здание с земельным участком, расположенные по адресу: Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2.

Таблица 2.3.1. Объект оценки

Наименование объекта оценки	Наименование объекта оценки по бух. учету, Инв. №.	Кадастровый номер согласно Росреестра	Балансовая первоначальная стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей на 31.12.2018 г
Помещение 3, в стр. 1, инвентар-	ПОМЕЩЕНИЕ 3 в стр.1,	31:18:07010 06:56	26 285 783,03	18 313 127,74

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

ный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	назначение:нежилое, инв.№10084: 01.06.94			
Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 04 18:36), инв.№10141: 26.10.10	31:18:07010 06:28	4 250 503,04	4 250 503,04
Итого:			30 536 286,07	22 563 630,78

Описание местоположения объекта-оценки:

А) Транспортная доступность. Объект оценки находится в центральной части города по адресу: Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2. Подъездной путь к комплексу имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Б) Состояние прилегающей территории. Все подъездные пути имеют твердое асфальтобетонное покрытие. В настоящее время объект оценки используется как административно-производственное здание. Территория не огорожена.

В) Плотность застройки. Плотность застройки окружающей территории можно оценить как хорошую.

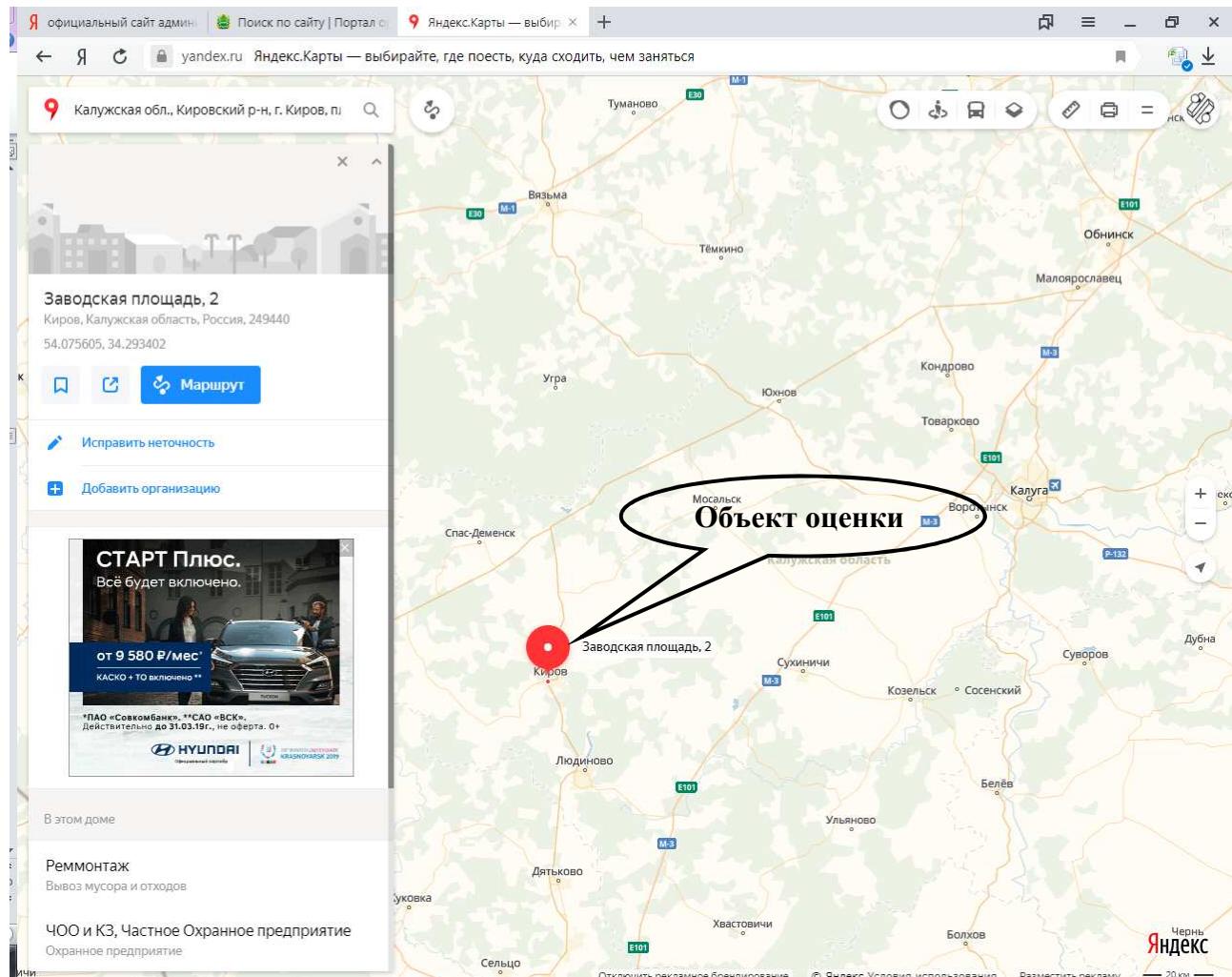
Г) Окружение, инфраструктура, расположенные рядом объекты. Вокруг территории объекта оценки расположены малоэтажные и многоэтажные жилые дома, объекты торговли и бытового обслуживания населения, социально значимые учреждения, объекты производственно-складского назначения и т.д.

В целом расположение оцениваемого комплекса объектов недвижимости можно охарактеризовать как благоприятное для размещения объекта административного (офисного) - производственного назначения (развитая инженерная инфраструктура, хорошая транспортная доступность).

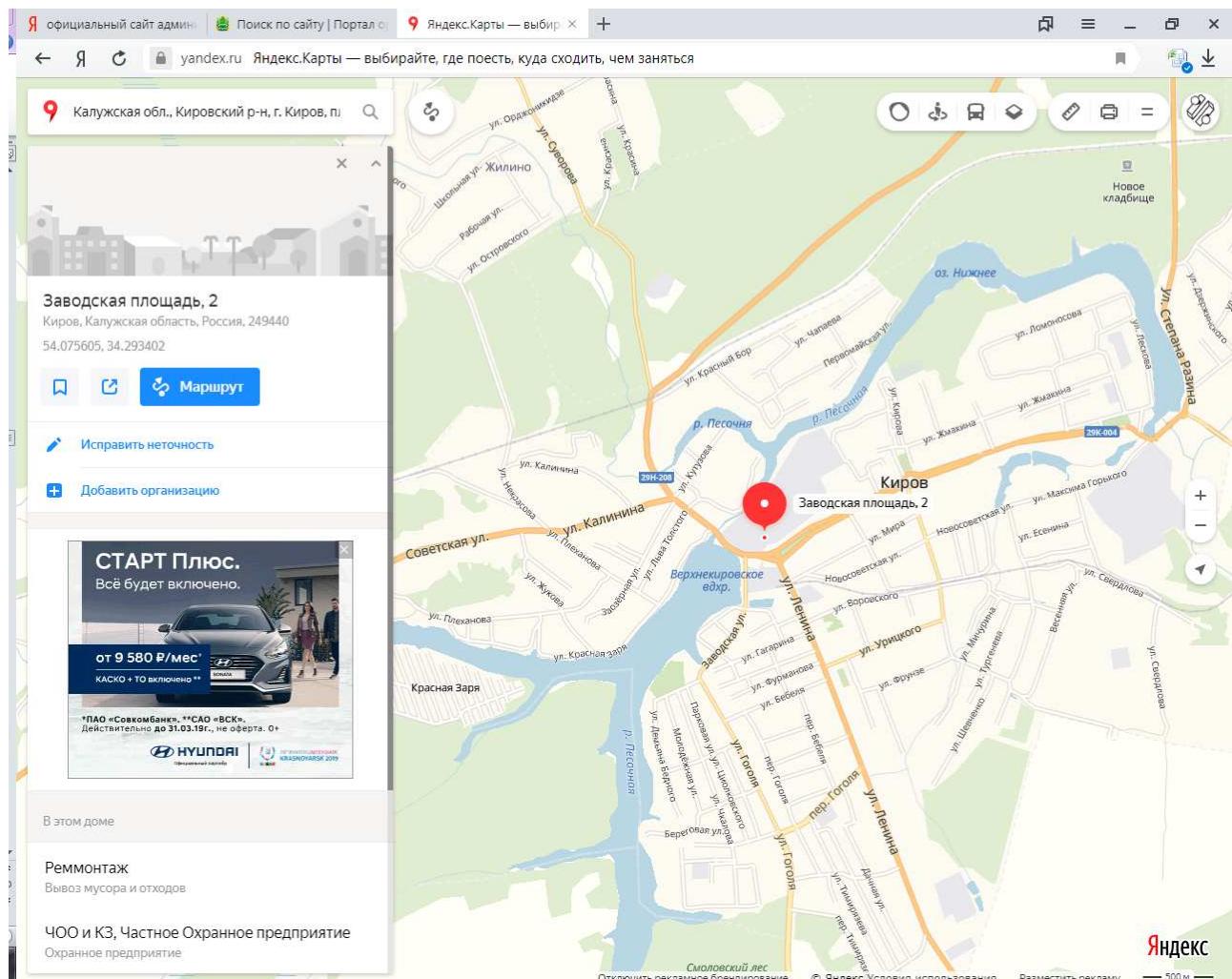
Наличия расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки, не выявлено.

Указание местоположения объекта оценки на карте г. Киров приведено на рисунках ниже:

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения



Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения



Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

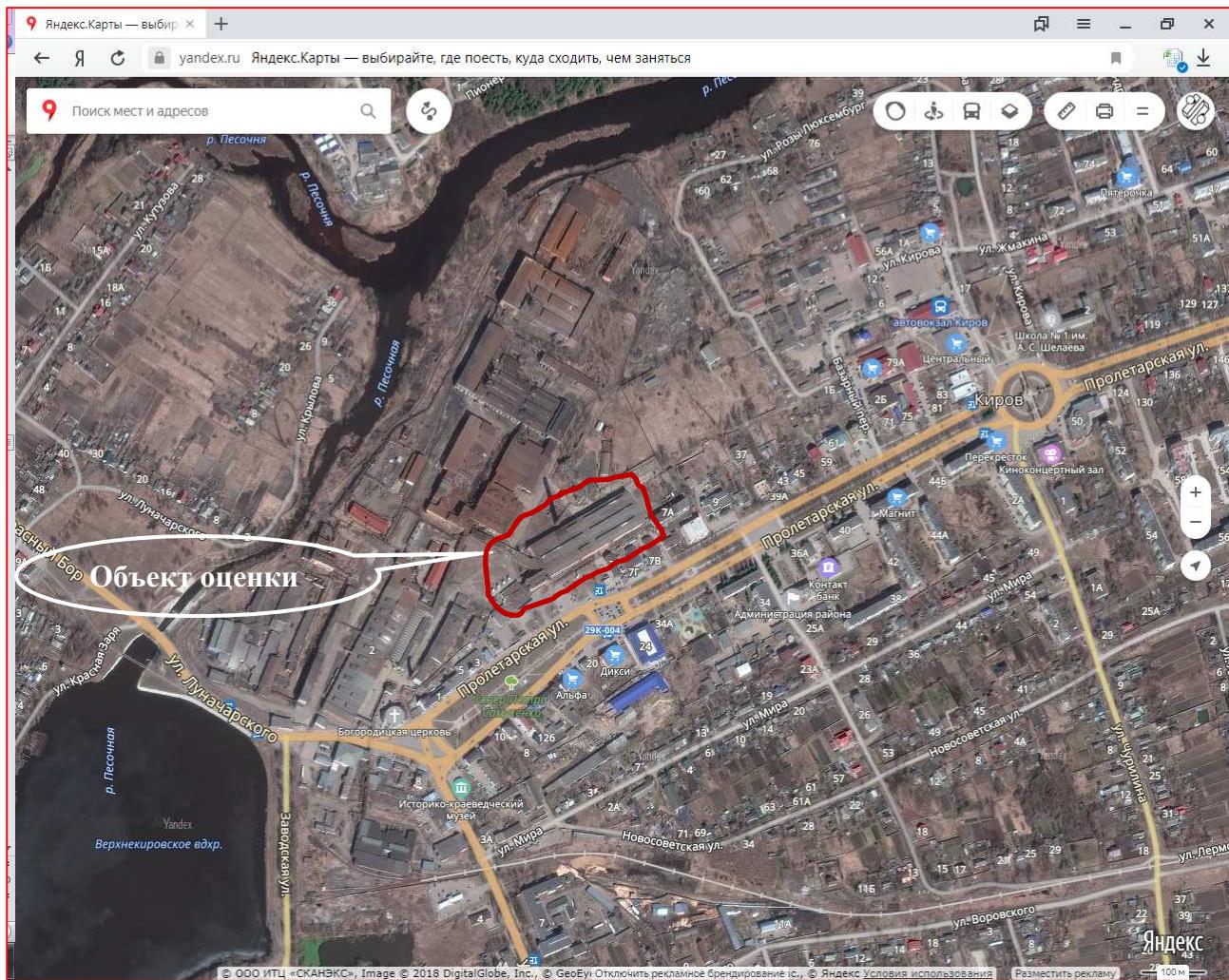


Рисунок 2.3. Расположение объекта оценки на карте.

Местоположения объектов оценки представлено на рисунках.

На основании предоставленных документов и информации установлено, оцениваемые строение административно-производственного назначения эксплуатируется, находится в ограниченно работоспособном и работоспособном техническом состоянии.

Физический износ отдельных конструктивных элементов для оцениваемого нежилого здания приведен в таблице.

Значение физического износа определялось с использованием экспертного анализа физического состояния в соответствии с Методикой («Методика определения физического износа гражданских зданий») утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, в которой термины оценки технического состояния были заменены в соответствии с действующей (актуальной) нормативной литературой (СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»).

Экспертный метод предполагает привлечение экспертов для определения степени износа зданий и сооружений. Специальная (сводная) оценочная шкала приведена в таблице 5.1.4.1.

При проведении экспертизы, путём внешнего осмотра и со слов заказчика, экспертом в присутствии заказчика экспертизы установлено, что большая часть конструктивных элементов оцениваемого нежилого здания находится в работоспособном техническом состоянии, периодически проводятся плановые и предупредительные ремонты, на дату оценки, требуется проведение косметического ремонта.

На момент оценки, оцениваемые здания эксплуатируются в качестве помещений сельскохозяйственного, складского назначения.

Более подробное описание оцениваемых зданий, земельных участков приведено в приложении к отчету, где представлен паспорт БТИ, кадастровый план земельного участка и др.

Описание оцениваемых зданий представлено в таблице 2.3.2. Сведения об оцениваемом земельном участке, также являющимся объектом оценки, представлено в таблице 2.3.3.

Таблица №2.3.2. Описание оцениваемого здания.

2.3.2. Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.		
Общая характеристика	Конструктивное, объемно-планировочное решение	Источник
Адресс местоположения	Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2	согласно задания на оценку(см. договор №23 от 22.01.2019 г.)
Правообладатель	ОАО "Кировский завод"	см. свид. гос. регистрации 40 КЛ №296188 от 01.02.2012 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 40-40-09/024/2011-400 от 29.12.2011 (Собственность)	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер согласно Росреестра	40:29:010334:20	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект недвижимости	40:29:010418:36	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Зарегистрированные ограничения (обременения) права (аренда, сервитуты, залог)	№ 40-40/009-40/009/003/2015-1043/1 от 15.05.2015 (Ипотека)	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость объекта оценки	19 096 801,54р.	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Литера по паспорту БТИ	1, 1а	см. тех. паспорт
Год постройки	1 969	см. акт гос. комиссии по приемке в эксплуатацию здания №25 от 25.02.1993 г.
Возраст, лет	50	----
Конструктивная схема	Отдельно стоящее четырехэтажное нежилое здание, выполненное покрасной конструктивной схеме	см. тех. паспорт
Функциональное назначение	Административно-производственное	см. тех. паспорт
Текущее использование	Административно-производственное	----
Площадь застройки, м ²	10 372,70	см. тех. паспорт
Строительный объем, м ³	84 830,80	см. тех. паспорт
Высота, м	4,4 / 8,8 / 8,4	см. тех. паспорт
Общая полезная площадь, м ²	8 933,80	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт
Общая площадь административно-бытовых помещений, м ²	1 967,40	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт
Общая площадь производственных помещений, м ²	6 966,40	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт
Группа капитальности	I	----

Срок службы, лет	100,00	----
		Техническое состояние
Фундаменты	Бетонный, бутобетонный, железобетонный	Работоспособное
Работоспособное	Ж.бетонные колоны и фермы	Работоспособное
Работоспособное	Кирпич, ж.бетонные панели	Работоспособное
Перегородки	Кирпич	Работоспособное
Перекрытия и покрытие	Ж.бетонные плиты	Работоспособное
Кровля	Мягкая рулонная	Работоспособное
Полы	Бетон, плитка, линолеум, дощатые	Работоспособное
Оконные и дверные проемы	Оконные блоки - двойные, глухие, ПВХ. Дверные блоки - филенчатые, металлические, простые	Работоспособное
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, обои, подвесные потолки	Работоспособное
Наружная отделка	Отсутствует	----
Инженерные системы	Отопление (от котельной), электричество, водопровод, канализация	Работоспособное

Таблица 2.3.3. Описание земельного участка.

Показатель	Описание показателя
Адрес земельного участка	Калужская обл., г. Киров, пл. Заводская, д. 2
Кадастровый номер общего земельного участка	40:29:010418:36
Площадь, кв.м.	13 363
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей
Рельеф участка	Ровный
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей (согласно данным Росреестра)	2 792 466,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей/кв.м.	208,97
Вид права	Собственность
Субъект права	ОАО «Кировский завод»
Номер, дата регистрации и вид права	№ 40-40-09/021/2010-218 от 21.10.2010 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно данным Росреестра: не зарегистрированы
Улучшения земельного участка	Нежилое здание (административно-производственное)

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

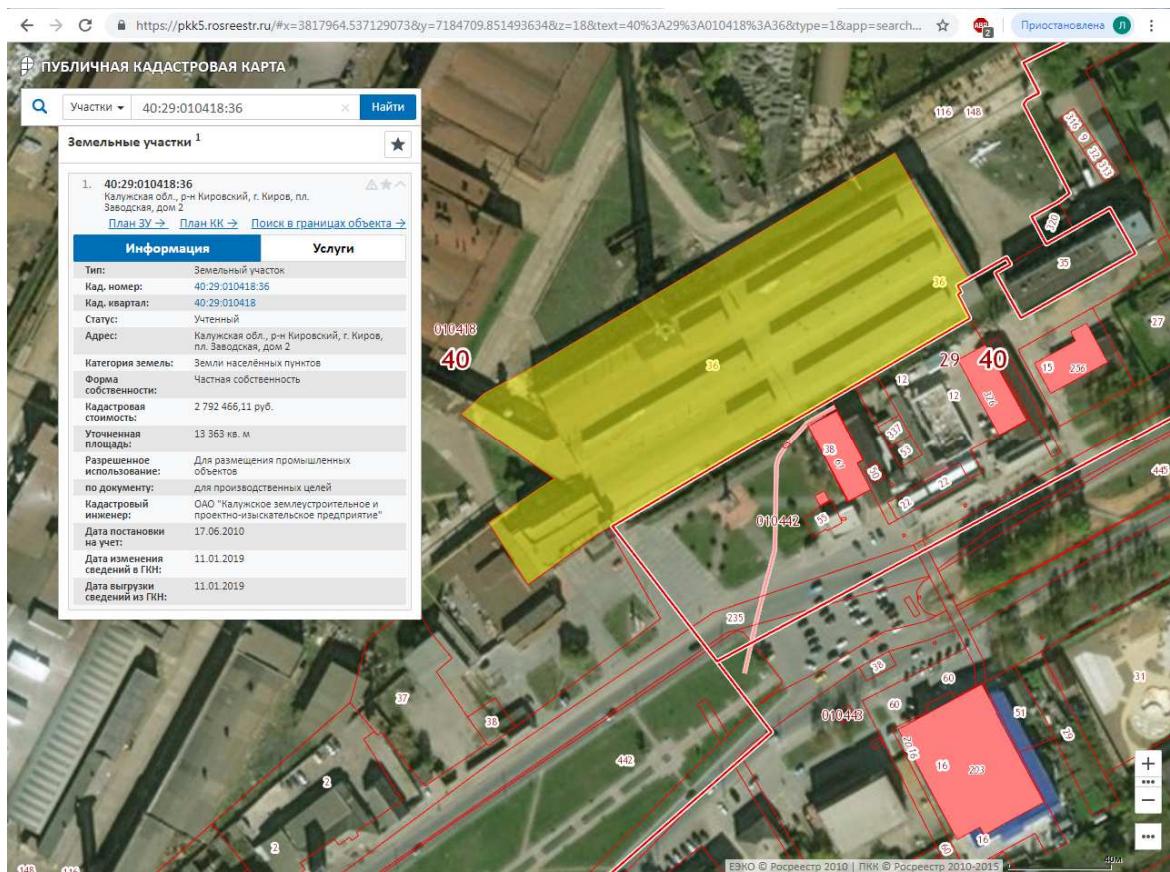


Рис. 2.4. Границы земельного участка на кадастровой карте. ©Росреестр

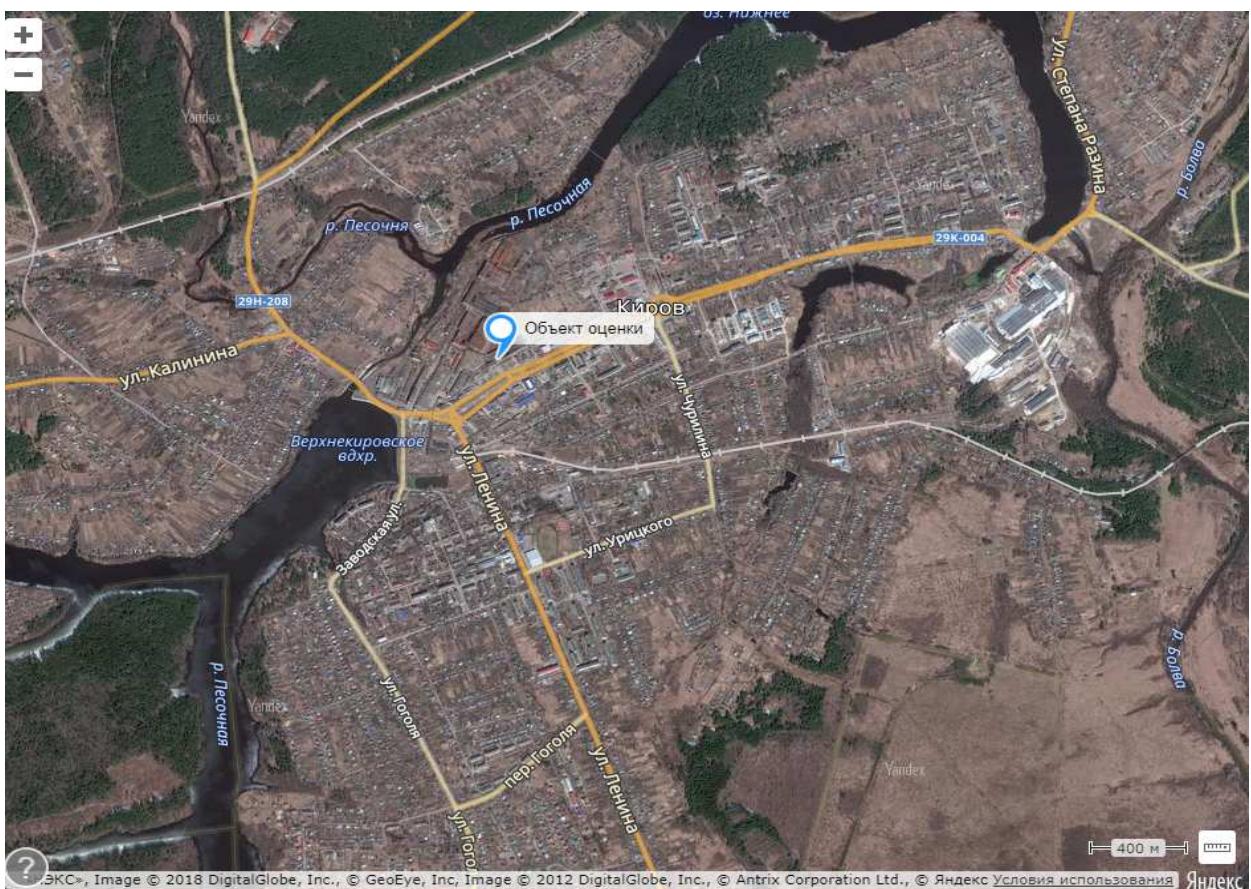


Рис. 2.5. Расположение земельного участка на спутниковой карте. ©Yandex

Акт осмотра, фотографии, копии свидетельств о гос. регистрации, технический паспорт оцениваемого объекта представлены в Приложении настоящего отчета.

2.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества определяется в зависимости от прогнозируемого срока его реализации на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица 2.4.1 Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Ликвидность отсутствует
Примерный срок реализации	Менее 61 дня (до 2 месяцев)	61 - 270 дней (2 - 9 месяцев)	271 - 545 дней (9 - 18 месяцев)	Более 545 дней (18 месяцев и больше)

Для понимания степени ликвидности оцениваемого комплекса объектов проанализированы следующие факторы:

Таблица 2.4.2. Анализ факторов ликвидности объекта оценки

Местоположение объекта с точки зрения ведения бизнеса	Объектом оценки является нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2 в центре населенного пункта, вокруг территории объекта оценки расположены малоэтажные и многоэтажные жилые дома, объекты торговли и бытового обслуживания населения, социально значимые учреждения, объекты производственно-складского назначения и т.д. В целом расположение оцениваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как благоприятное для размещения объектов промышленного назначения (развитая инженерная инфраструктура, хорошая транспортная доступность) подробнее см. раздел 2.3 (Описание объекта оценки)
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для использования по назначению	Большая часть конструктивных элементов оцениваемого строения находятся в работоспособном техническом состоянии (см. описание объекта оценки, таблицы 2.3.3.)
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Анализ предоставленных нам правоустанавливающих документов позволяет сделать вывод о том, что на дату оценки ОАО «Кировский завод» владеет оцениваемым имуществом на праве собственности. Согласно данных Росреестра оцениваемое нежилое помещение имеет ограничения (обременения), а оцениваемый земельный участок не имеет ограничения (обременения) (по позиционно см. табл. 2.3.2. и 2.3.3.).

В соответствии с таблицей 2.4.1 оцениваемое недвижимое имущество имеет низкий показатель ликвидности и может быть реализовано на рынке по стоимости, определенной в данном отчете, в срок 9 - 18 месяцев;

Возможный временной период оформления сделки купли-продажи, по данным Государственного автономного учреждения "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг", составляет 1 месяц.

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.5.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегодня рынок производственно-складской недвижимости Калуги в основном это вторичный рынок. Поскольку объекты нового промышленного строительства в большинстве случаев возводятся собственными силами, для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок. Если речь идет о строительстве нового завода, то это, как правило, инвестиционный проект производителя, который планирует получить прибыль от реализации производимой на новом заводе продукции, а не от продажи самого завода. Даже если новое предприятие будет продано, то объектом купли/продажи станет бизнес, а не отдельный объект недвижимости

Основу рынка складской недвижимости региона, по статистике, составляют помещения классов «В», «С», «Д». В Калуге и области эта часть рынка находится на этапе становления. Коммерческие здания и помещения класса «А» в Калужской области не представлены. Под эти цели могут использоваться старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п.

На рынке производственной недвижимости можно выделить 4 группы объектов:

- I группа - производственно-административные комплексы, состоящие из земельного участка и зданий, близких по характеристикам к технопаркам;
- II группа - производственные базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства;
- III группа - отдельно стоящие здания (помещения) производственного назначения (административно-бытовой корпус, цех, склад, ангар и т.п.);
- IV группа - объекты автохозяйства, включая гаражные комплексы, гаражи, стоянки, автозаправочные станции, объекты автосервиса и т.п.

Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них. Для недвижимости производственно-складского назначения Калуги и Калужской области предпочтительным является наличие таких характеристик, как:

- близость к населенному пункту (городу);
- наличие железнодорожной ветки;
- удобные подъездные пути, наличие рампы или пандуса для разгрузки-погрузки;
- наличие электричества и отопления; капитальный ремонт;
- беспылевое напольное покрытие.

Еще один важный момент. Иностранные инвесторы, приходящие на рынок, нуждаются в качественной производственно-складской недвижимости. Они имеют возможность размещать производство на территории, созданных за последние несколько лет в Калуге и области, технопарков. Участвуя в проектах развития технопарков, потенциальные инвесторы могут приобрести земельный участок с подведенной необходимой инфраструктурой (газ, электричество, водопровод, канализация), а также заключить договор на строительство производственно-складских площадей высокого класса качества, отвечающих всем необходимым требованиям для производства. Подобные сделки в открытом доступе отсутствуют, поэтому нет возможности проанализировать цены на подобные объекты.

На сегодняшний день на рынке производственно-складской недвижимости преобладают два основных ценообразующих фактора: местоположение относительно районов города; класс качества недвижимости.

Как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды складов преобладает предложение складов среднего и низкого класса качества. А доля качественных складов все еще минимальна.

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

Средняя стоимость аренды складских помещений в г. Калуге составляет 80 - 500 руб./м² в месяц, а помещений производственно-складского назначения: 150 - 400 руб./м в месяц.

Рынок аренды нежилых производственно-складских помещений в г. Кирове и близлежащих крупных районах южной части области в настоящее время крайне ограничен. Публичных предложений практически нет. Зданий значительных по площади, современного уровня организации работ и повышенной отделки практически нет.

Реальные ставки арендной платы за нежилые помещения в сравнимых условиях, если аренда как таковая имеет место быть, составляют в среднем: 80 руб. за 1 м с НДС в месяц в зависимости от расположения, наличия инженерных коммуникаций и возможности доступа большегрузного транспорта (в эту сумму входит оплата коммунальных услуг и эксплуатационные расходы). Срок экспозиции таких помещений составляет от 3 месяцев до 1 года.

Рынок купли-продажи нежилых производственно-складских помещений в г. Кирове и близлежащих крупных районах южной части области в настоящее время статичен. Публичных предложений недостаточно. Зданий значительных по площади, современного уровня организации работ и повышенной отделки практически нет.

Цены предложений по продаже на рынке производственно-складских помещений в сравнимых условиях, в зависимости от расположения, наличия инженерных коммуникаций и возможности доступа большегрузного транспорта составляют в среднем от 7 000 до 15 000 руб. за 1 м². Срок экспозиции таких помещений составляет от 6 месяцев до 1 года.

2.5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Понятие коммерческая недвижимость включает в себя объекты, использующиеся для деловых нужд, такие как офисные и складские помещения, торговые площади и спортивные залы, гостиницы, земельные участки. В настоящее время именно коммерческая недвижимость в Калуге и области пользуется повышенным спросом.

Классификация торгово-офисной недвижимости основывается на таких параметрах, как:

- местоположение;
- существующий масштаб объекта, он может быть районным, окружным, региональным;
- товарная специализация (смешанные, универсальные - к ним относится торговля всеми видами продовольственных и непродовольственных товаров); комбинированные (представляющие группу товаров, на который существует общий спрос); специализированные и узкоспециализированные;
- наличие парковки для автомобилей;
- главный потребитель;
- наличие банкоматов, обменных пунктов, кафе, детской игровой комнаты и иного сервиса;
- планировка и дизайн;
- наличие обслуживающего и управляемого аппарата, а также охраны.

Принимая во внимание вышеперечисленные условия, объекты торгово-офисного назначения делятся на несколько классов:

- I - торгово-развлекательные центры, торгово-развлекательные комплексы, мегамоллы, гипермоллы;
- II - торгово-офисные центры;
- III - торгово-офисные здания;
- IV - гипермаркеты и супермаркеты;
- V - гипермаркеты промтоваров;
- VI - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины;

VII - магазины небольшой площади, расположенные в отдельно стоящих зданиях или на 1-х этажах жилых домов.

Анализируя состав рынка торгово-офисной недвижимости г. Калуги, можно сделать вывод, что коммерческая недвижимость класса I практически не представлены. Крупномасштабные объекты, такие как «мегамоллы» и «гипермоллы» отсутствуют. Торгово-развлекательные центры, присутствующие в г. Калуге, соответствуют классу 1 лишь частично, в связи со сравнительно небольшими масштабами зданий. Объекты класса II-VII довольно широко представлены на рынке г. Калуги и области.

Основные отличия между различными классами торгово-офисной недвижимости - это масштаб объекта, ассортимент предлагаемых товаров и услуг, уровень инженерного обеспечения и внутренней отделки.

Основной тенденцией на рынке торговой недвижимости Калуги является переизбыток свободных площадей. Это связано как с инфляционными процессами в стране, временно сокращающими потребительский спрос, так и с перенасыщением рынка торговой недвижимости собственно квадратными метрами.

Из относительно новых для Калуги трендов в этой сфере можно отметить переориентацию торговых центров с формата «большого базара», где просто можно купить много разных вещей, в современный формат - многопрофильных торгово-развлекательных или торгово-офисных центров. В таких зданиях помимо собственно торговых площадей как правило есть кафе и рестораны, кинотеатры, салоны красоты, здесь же размещаются офисы компаний.

2.5.3. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая информация.

В настоящее время формирование цивилизованного рынка земли в стране является одной из основополагающих задач, от успешного решения которой в значительной мере зависит сохранение макроэкономической устойчивости государства, успех реализации крупных национальных проектов, укрепление международной интеграции.

Сегментирование земельного рынка позволяет выделить следующие группы земельных участков:

- незастроенные земельные участки;
- земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
- земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов;
- земельные участки для эксплуатации производственно-складских комплексов;
- земельные участки под объектами доходной недвижимости;
- земли гаражей и автостоянок;
- земли под объектами торговли и общественного питания;
- земли под офисными и административными зданиями.

Рынок земельных участков коммерческого (в том числе производственного) назначения в Калужской области развит довольно слабо.

Основное количество предложений аккумулируется в районах в ближайшей близости к границе с Московской областью р-не Киевского шоссе (городской округ Обнинский, Боровской район, Жуковский район), а также в областном центре- г. Калуга.

Информация о предложениях на продажу или даже об уже свершившихся продажах различных земельных участков в Калужской области представлена на многочисленных сайтах и в газетах рекламных объявлений. На сегодняшний день предложений на рынке недвижимости Калужской области по продаже земельных участков достаточно много. Основными носителями информации о

предложениях на продажу различных земельных участков в Калужской области стали сайты риэлтерских компаний города Калуги, сайты федеральных баз данных «Росзем.ру», «Зем.ру», «Авито» и газет бесплатных объявлений «Моя реклама» и «Из рук в руки» и др. Основную массу этих предложений составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На втором месте - земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Земли, пригодные для строительства объектов промышленного назначения, всегда пользовались и будут пользоваться спросом. Калужская область в этом отношении не является исключением. Чаще всего участки подбираются под строительство АЗС, автомоек, складов, небольших производств. Прибыльность таких проектов привлекает многих инвесторов. Наибольший интерес вызывают участки площадью 0,5 – 1 га.

Для современной ситуации, сложившейся на рынке земельных участков промышленного назначения, характерны две отличительные особенности: во-первых, наличие достаточного объема предложения, во-вторых, присутствие небывалого спроса на данные объекты со стороны представителей иных регионов, в т.ч. столичного бизнеса (г. Москва). На фоне общего снижения спроса на рынке земли Калужской области сегмент промышленных земель находится в наиболее выгодном положении в отличие от сегмента земель сельхозназначения и земель, предназначенных под многоэтажное жилое строительство. То есть в данном сегменте рынка земли Калужской области наблюдается своеобразный баланс спроса и предложения. В основном предложение формируется за счет ближайших районов к Московской области и областного центра.

Площадь участков: По отношению к размерам земельные участки можно разделить на 3 категории: 1 категория - от 0,5 до 2 га 2 категория - от 2 до 10 га 3 категория - свыше 10 га Специфика структуры предложения заключается в том, что в настоящий момент основу объема предложения по количеству представленных объектов составляют участки средние по площади – от 2 до 5 га, а также крупномасштабные участки площадью свыше 10 га. Однако большая часть этих предложений сосредоточена за пределами областного центра.

Таким образом, на рынке земельных участков подходящих для производственного использования назначения наблюдается ярко выраженный дисбаланс предложения - избыток крупных и средних по площади объектов и нехватка небольших земельных участков. Цена предложения: Условия на приобретение подобного рода участков в калужской области в среднем составляют - от 100 000 рублей за 1 га до 1 000 000 за 1 га.

Цена зависит в первую очередь от степени близости сетей к приобретаемому земельному участку, от площади земельного участка, от необходимости перевода земельного участка в категорию земель промышленного назначения, если такая потребность имеет место быть. Как правило, сам процесс сделки на приобретение подобного рода участков является весьма длительным и подразумевает ряд этапов, в процессе которых производятся необходимые приготовления для подготовки участка к продаже. То есть если существует необходимость – участок переводится в соответствующую категорию, решаются вопросы технического характера с подведением сетей. В среднем срок необходимых приготовлений составляет от 6 до 12 месяцев, причем определяющим фактором, влияющим на длительность сделки, является объект, который планируется построить на данном участке, иначе говоря, есть ли у будущего владельца участка готовый проект или его будут готовить «с нуля». Спрос, критерии востребованности В данный момент наибольшим спросом сейчас пользуются небольшие участки от 0,5 до 2 га, расположенные вдоль федеральных трасс. Немаловажным преимуществом является наличие на данных участках подведенных коммуникаций. Особый интерес вызывают земельные участки с наличием ж/д ветки.

Однако найти свободные земельные участки промышленного назначения свободные от застройки в границах населенных пунктов достаточно сложно. Большинство предлагаемых земельных участков расположены вне населенных пунктов, зачастую вдоль крупных автомагистралей.

Для рынка земельных участков промышленного назначения характерны несколько отличительных черт. Во-первых, на данный момент на рынке земельных участков промышленного

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

назначения наблюдается дисбаланс структуры предложения – переизбыток крупных и средних по площади участков и недостаток небольших участков площадью 0,5 - 2 га. Поэтому собственники во многом стремятся пересматривать условия продажи своих участков - к большим участкам подводят инженерные сети и продают небольшими площадями. Во-вторых, специфика современной ситуации заключается в том, что на земельные участки промышленного назначения установился устойчивый спрос со стороны представителей малого и среднего бизнеса. Земельные участки в Калужской области покупаются местными и московскими бизнесменами под строительство офисов и торговых комплексов. Типовые предложения земельных участков под производственно-складские объекты представлены в таблице ниже.

Цены предложений земельных участков, подобных анализируемому представлены в таблице 2.5.2.1.

Таблица 2.5.2.1. Цены предложений на земельные участки производственного назначения в Калужской области на дату оценки.

Предложение/ продажа	Наименование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, рублей/м ²	Контакт- ные дан- ные	Источник информации
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 55000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, с. Кудиново, , право собственности	55 000,0	9 000 000	163,64	8926-001-77-91	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_promnaznacheniya_1250319108
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 18000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Малоярославский р-н, д. Ерденево, , право собственности	18 000,0	3 400 000	188,89	8902-391-31-21	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_1655695550
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 52000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Думинический р-н, п.г.т. Думиничи, , право собственности	52 000,0	9 999 999	192,31	8910-910-30-04	https://www.avito.ru/duminichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_promnaznacheniya_590756047
Предложение	Земельный участок (схп) пл. 42000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Малоярославский р-н, , , вблизи д. Верховьевдоль трассы М-3, право собственности	42 000,0	4 500 000	107,14	8925-514-80-77	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_promnaznacheniya_519547896
Предложение	Земельный участок (схп) пл. 39500 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Кудиново, , право собственности	39 500,0	4 500 000	113,92	8965-333-79-79	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.95_ga_promnaznacheniya_1484630886
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 15000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Жиздринский р-н, д. Мурачевка, , вдоль трассы М3, право собственности	15 000,0	2 500 000	166,67	8901-500-94-83	https://www.avito.ru/zhidra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promaznacheniya_589489690
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 18000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Ермолино, , право собственности	18 000,0	3 850 000	213,89	8926-593-57-57	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promaznacheniya_1708582332
Предложение	Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 24100 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Ферзиковский р-н, , , право собственности	24 100,0	3 500 000	145,23	8920-618-75-25	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_2.41_ga_promnaznacheniya_1544574000

Глава 2. Анализ объекта оценки и его окружения

Пред- ложе- ние	Земельный участок (под производ- ственно-складской комплекс) пл. 380000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Малояро- славецкий р-н, , в р-не д. Верхо- вье, право собственности	380 000,0	60 000 000	157,89	8968-987- 00-41	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_promnaznacheniya_690757604
-----------------------	--	-----------	------------	---------------	--------------------	---

В результате проведенного анализа было установлено, что рыночная стоимость земельных участков производственного назначения, экспонирующихся на праве собственности в Калужской области аналогичного масштаба сопоставимы, в качестве ценообразующих параметров выступают: месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, расположение по отношению к красной линии, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

Цены на земельные участки производственного назначения варьируются в пределах от 150 до 215 руб./кв.м.

Таким образом, какие-либо четкие тренды и предпосылки для активной динамики в ту или иную сторону рынка коммерческих земель Калужской области не наблюдаются.

Сложившаяся ситуация на рынке земельных участков коммерческого и производственного назначения в калужской области, в течение следующего года существенно не изменится и будет характеризоваться отсутствием сделок, не используемыми объектами, существенными скидками на торг, стабильными ценами и т.д.

2.6. ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовая экспертиза объекта оценки ставит своей целью достоверно определить истинный объём прав на объект оценки.

На оцениваемые объекты в соответствии с запросом ООО ТПК “ПСВ” были предоставлены следующие документы (см. приложение):

- выписки из ЕГРП на оцениваемое здание и земельный участок и др.

Таблица 2.6.1. Данные правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование согласно задания на оценку	Кадастровый номер согласно Росреестра	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Зарегистрированные ограничения (обременения) права (аренда, сервитуты, залог)	Кадастровая стоимость:	Местоположение согласно Росреестра
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	40:29:010 334:20	№ 40-40-09/024/20 11-400 от 29.12.2011 (Собственность)	№ 40-40-40/009-40/009/003/2 015-1043/1 от 15.05.2015 (Ипотека)	19 096 801,54 ₽	Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2
2	Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	40:29:010 418:36	№ 40-40-09/021/20 10-218 от 21.10.2010 (Собственность)	Не зарегистрировано	2 792 466,11 ₽	Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2

Анализ представленных нам правоустанавливающих документов позволяет сделать вывод о том, что на дату оценки ОАО «Кировский завод» владеет оцениваемым имуществом на праве собственности.

Согласно данных Росреестра оцениваемое нежилое помещение имеет ограничения (обременения), а оцениваемый земельный участок не имеет ограничения (обременения) (позиционно см. табл. 2.3.2. и 2.3.3.).

2.7. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ СНИЖЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В течение срока действия отчета происходит изменение стоимости оцениваемого имущества, связанное с физическим, вероятными функциональным и экономическим видами износа объекта оценки, а также инфляционными процессами. К факторам, снижающим рыночную стоимость оцениваемого имущества можно отнести следующие:

- кризисные явления в экономике как Калужской области в частности, так и Российской Федерации в целом в условиях мирового финансового кризиса;
- дополнительные затраты на последующее доведение имущества до пригодного к эксплуатации состояния;
- комиссионные оценщиков, юристов, консультантов и риэлторов, а также административные издержки, возникающие до момента продажи объекта;
- комиссионные оценщиков, юристов, консультантов и риэлторов, а также административные издержки, возникающие до момента продажи объекта;
- изменение стоимости имущества к концу срока действия отчета, вызванное его физическим и возможным функциональным или экономическим износом, изменением конъюнктуры рынка данного вида имущества, а также инфляционными процессами;

3.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

3.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
 - Получение перечня и общих сведений об оцениваемых объектах;
 - Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
 - Передача Заказчику специального запроса по детализированной информации.
 - Осмотр оцениваемых объектов, установление количественных и качественных характеристик Объектов, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки;
 - Интервью с руководителями, техническими работниками и другими представителями на объектах;
 - Анализ локальных рынков, к которым относятся оцениваемые объекты.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой рыночной стоимости для оцениваемых объектов.
5. Составление отчета об оценке.

3.2. ОСМОТР ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И СБОР ИНФОРМАЦИИ

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Объектов оценки Оценщиками была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

В целях сбора информации был проведен визуальный осмотр оцениваемого объекта, а также интервьюирование представителя собственника. На данном этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов. Кроме того, была собрана информация, а также документы, подтверждающие полученные данные, касающиеся имущественных прав собственника на оцениваемые объекты, эксплуатационных характеристик объектов, их текущего физического состояния. По мнению Оценщиков, полученная информация является достаточно достоверной, что позволяет на ее основании определить стоимость оцениваемых объектов.

Кроме того, для целей проведения анализа привлекательности Объектов оценки, Оценщиками были проанализированы рынок, к которым относятся оцениваемые объекты.

3.3. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;

- доходный подход.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.15 г.) дает следующее определение:

«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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Оценщики также принимают во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, изготовление, приобретение и монтаж оборудования с учетом накопленного износа.

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.15 г.) дает следующее определение:

«Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость» (**ФСО-1**).

Таким образом, сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок либо предложения. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА)

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.15 г.) дает следующее определение:

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (**ФСО-1**).

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

3.4. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИМЕНЯЕМАЯ В ДАННОЙ РАБОТЕ

При оценке рыночной стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный. Выделяют 6 основных методов оценки земельных участков:

- техника сравнения продаж;
- техника разбивки на участки;
- распределение;
- выделение;
- техника остаточной стоимости;
- капитализация арендной платы за свободный участок.

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

В данной работе Оценщики определяют стоимость земельных участков, принадлежащих Предприятию на праве собственности, для расчета объектов недвижимого имущества дополнительного оценивались права долгосрочной аренды земельных участков.

В случае наличия развитого рынка земельных участков под застройку, стоимость прав на земельный участок определялась методом корректировок.

Далее приведено краткое описание метода корректировок.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж является самым надежным из методов оценки земли, применяемых в практике оценки. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии – о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Основные этапы процедуры оценки при методе сравнительного анализа продаж следующие:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв.метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа под каждой выбранной единицей сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных под сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных под сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

3.5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ)

3.5.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) №1, затратный подход основан на затратах, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа.

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Определение затрат на воспроизведение (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизведение (замещение):

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Сооружения городской инфраструктуры», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт».

Метод укрупненных элементных показателей стоимости. Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных сметных норм на виды работ, справочники оценщика КО-ИНВЕСТ «Стоимость конструктивных элементов» и др.

Метод единичных расценок. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

Метод индексации первоначальной стоимости. Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

В данной работе для определения рыночной стоимости специализированных активов использовался метод сравнительной единицы на основе справочников сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Далее приведено краткое описание данных методов.

Метод сравнительной единицы на основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

В данном случае для одной части объектов расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта производился с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий, сооружений и передаточных устройств. Расчет с использованием этих сборников проводился с учетом системы межрегиональных индексов цен в строительстве. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- экспертным методом путём осмотра здания в целом, а также каждого его конструктивного элемента и устройств инженерного оборудования;
- определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- определение износа методом разбиения на виды износа;
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Физический износ оцениваемых зданий и сооружений рассчитывался методом срока службы и экспертым методом:

- экспертым методом, путём осмотра каждого здания и определением износа в процентном и стоимостном выражении в соответствии с СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений";

- методом срока жизни объекта, рассчитанного согласно "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете". Утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстрое СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17_ИВ.

Экспертный метод предполагает привлечение экспертов для определения степени износа зданий и сооружений. Специальная (сводная) оценочная шкала приведена в таблице 3.5.1.

Таблица 3.5.1. Оценочная шкала экспертного метода оценки износа¹²

Оценка технического состояния зданий и сооружений	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 - 20
Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не соответствуют требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.	21-40
Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.	41-60
Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).	61-80
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).	81-100

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как потеря некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительскую стоимость объекта.

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками, отвечающими требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Исполнители не выявили функционального устаревания у Объектов оценки.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные дей-

¹«Методика определения физического износа гражданских зданий» утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.

²СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

ствия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Признаков внешнего устаревания выявлено не было.

Накопленный износ

Расчет всех видов износа проводился в долях ед.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_n = (1 - (1 - I_f) * (1 - I_{fun}) * (1 - I_v)), \text{ где:}$$

I_n – накопленный износ, доли ед.;

I_f – физический износ, доли ед.;

I_{fun} – функциональное устаревание, доли ед.;

I_v – внешнее устаревание, доли ед.

Расчет рыночной стоимости улучшений

Расчет рыночной стоимости улучшений производится по формуле:

$$P_{ зат } = P_{ в(3) } * (1 - I_n), \text{ где:}$$

$P_{ зат }$ – рыночная стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$P_{ в(3) }$ – затраты на воспроизведение (замещение), ден. ед.;

I_n – накопленный износ, доли ед.

3.5.2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Применение сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, сходными с оцениваемым объектом по физическим характеристикам и использованию, которые были проданы или предлагались к продаже. В стоимость сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие значительные различия между объектами.

Сравнительный подход наиболее достоверен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи или о предложениях по продаже.

В данном подходе реализован метод сравнительной единицы.

При расчете в рамках данного подхода были выполнены следующие этапы:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации о подобных объектах.
- Сбор и проверка информации по конкретным отобранным объектам.
- Сопоставление оцениваемого объекта по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и другим факторам.
- Корректировка цен предложений и цен продаж по оцениваемому и сопоставляемым объектам.
- Определение показателя стоимости оцениваемого объекта.
- Используя данные о стоимости 1 м² наиболее характерного (базового) объекта оценки, определяли стоимость 1 м² аналогичных объектов, внося корректировки на физические характеристики (конструкции, а также объемно-планировочные решения зданий и сооружений, в частности - высоту и общую площадь).

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., (ФСО №7) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

3.6. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки выступают право собственности на объекты движимого и недвижимого имущества

Анализ возможности применения доходного подхода

Доходный подход к оценке недвижимости применим, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Объект оценки представляет собой строения производственного назначения, большая часть которых находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии, собственник строений находится в стадии банкротства, Арбитражным судом назначен конкурсный управляющий, соответственно рассматриваемые объекты не приносят дохода, не имеют открытого рынка аренды, по этому, применение доходного подхода невозможно.

Анализ возможности применения затратного подхода

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.15 г.) дает следующее определение:

«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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Анализ возможности применения сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Наличие достаточной и достоверной информации о ценах предложения за пользование нежилым зданием дает возможность применения метода корректировок для оценки права собственности на нежилые здания.

Исходя из вышесказанного, для оценки рыночной стоимости нежилого здания использовались метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы) в рамках затратного подхода, и метод корректировок в рамках сравнительного подхода.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, которому соответствует максимальная стоимость недвижимости.

Понятие "наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным (юридическая правомочность);
- экономически оправданным;
- приносящим максимальную прибыль.

4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ КАК ВАКАНТНЫХ

Поскольку задание на оценку не предполагает оценку земельного участка, то наиболее эффективное использование земельного участка как вакантного нами не рассматривается.

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ С УЛУЧШЕНИЯМИ

Позволяет определить наиболее эффективное использование объектов как земельных участков с имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта основывается на четырех вышеприведенных критериях.

Физически осуществимое использование.

Предполагает возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, т.е. рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность).

Рассматривает только те способы использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

На данный момент текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка выбирают варианты, обеспечивающие необходимую (приемлемую) величину прибыли на инвестиции.

Вариант использования, приносящий максимальную доходность.

Рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Т.е. такое использование, при котором достигается максимальная стоимость имущества, с учетом долгосрочной нормы прибыли на вложенные средства и уровня риска, связанного с вложением этих средств, является оптимальным использованием участка земли с имеющимися на нем улучшениями.

Максимальная эффективность.

Принимая во внимание текущее состояние рынка, мы считаем, что *наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение существующего улучшения. Наиболее эффективным использованием существующего улучшения является его текущее использование – в качестве здания производственного назначения.*

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход к оценке недвижимости, исходя из общего смысла данного подхода, определяет стоимость недвижимости как сумму затрат на приобретение прав на земельный участок и затрат на замещение улучшений земельного участка (зданий, сооружений и объектов благоустройства, с учётом затрат на их строительство и накопленного износа).

Согласно общепринятой технологии применения затратного подхода к оценке недвижимости³, основными его этапами являются следующие:

-определение рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен и с учетом варианта его наиболее эффективного использования;

-определение затрат на воспроизведение улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) на участке с учётом величины предпринимательской прибыли;

-расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего износа;

-определение остаточной стоимости улучшений как разницы между затратами на воспроизведение и расчетной величиной общего накопленного износа улучшений;

-расчет общей стоимости недвижимого имущества путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

5.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ.

Оценке подлежит право собственности на земельный участок, сведения о котором представлены в таблице

Земельный участок - объект оценки площадью 13 363 кв.м. Кадастровый номер 40:29:010418:36 Границы на кадастровой карте и расположение на спутниковой карте района приведены на рис. 5.1.1.1. и 5.1.1.2.

Описание земельного участка приведено в таблице 5.1.1.1

Копии правоустанавливающих документов на земельный участок представлены в приложении к данному отчету.

Таблица 5.1.1.1. Описание оцениваемого земельного участка.

Показатель	Описание показателя
Адрес земельного участка	Калужская обл., г. Киров, пл. Заводская, д. 2
Кадастровый номер общего земельного участка	40:29:010418:36
Площадь, кв.м.	13 363
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей
Рельеф участка	Ровный
Кадастровая стоимость земельного участ-	2 792 466,11

³ С.В. Грибовский и др. Оценка стоимости недвижимости. - М: "Интерреклама", 2003г - С. 300.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

ка, рублей (согласно данным Росреестра)	
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей/кв.м.	208,97
Вид права	Собственность
Субъект права	ОАО «Кировский завод»
Номер, дата регистрации и вид права	№ 40-40-09/021/2010-218 от 21.10.2010 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно данным Росреестра: не зарегистрированы
Улучшения земельного участка	Нежилое здание (административно-производственное)

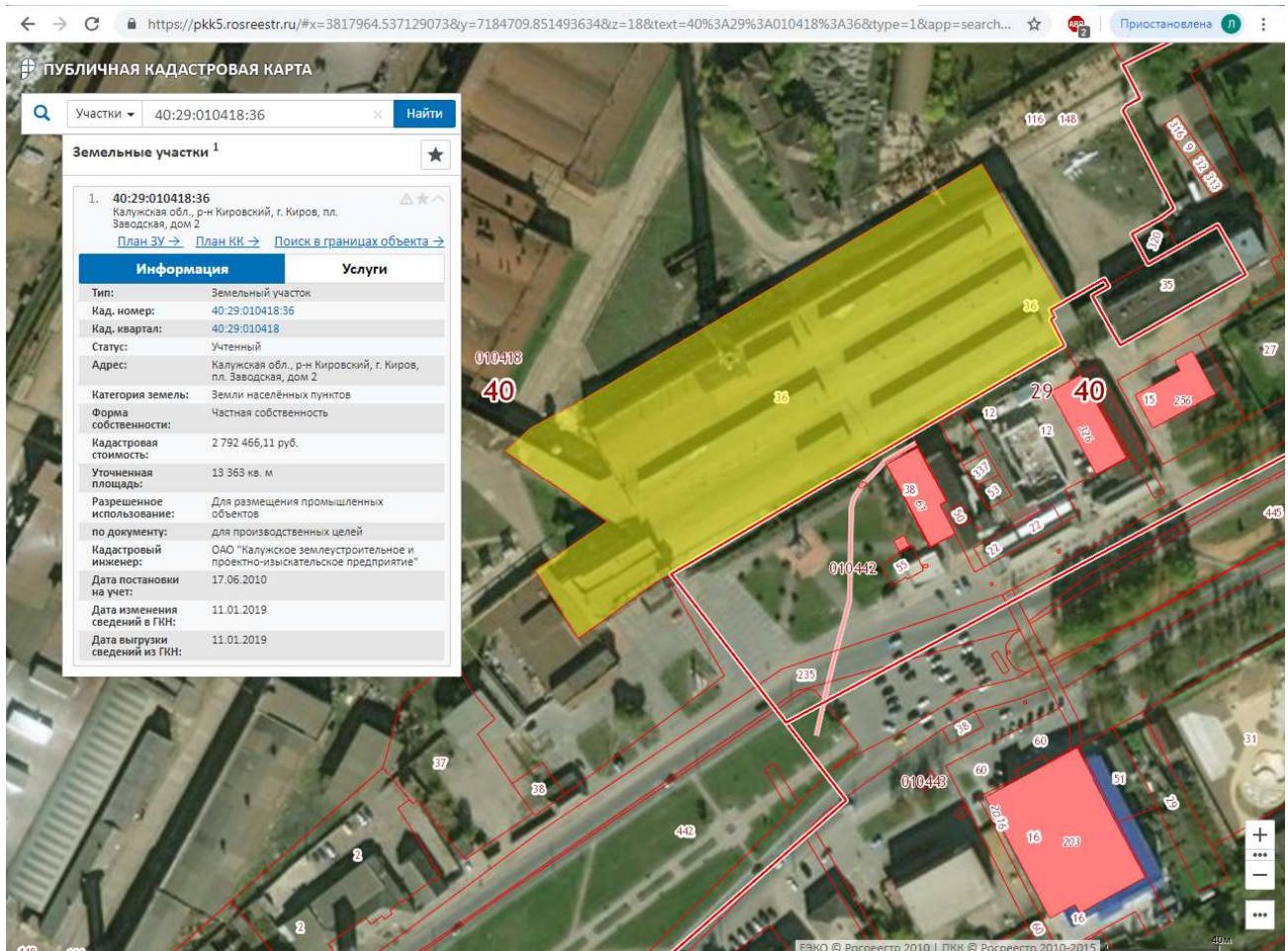


Рис. 5.1.1.1. Границы земельного участка на кадастровой карте. ©Росреестр

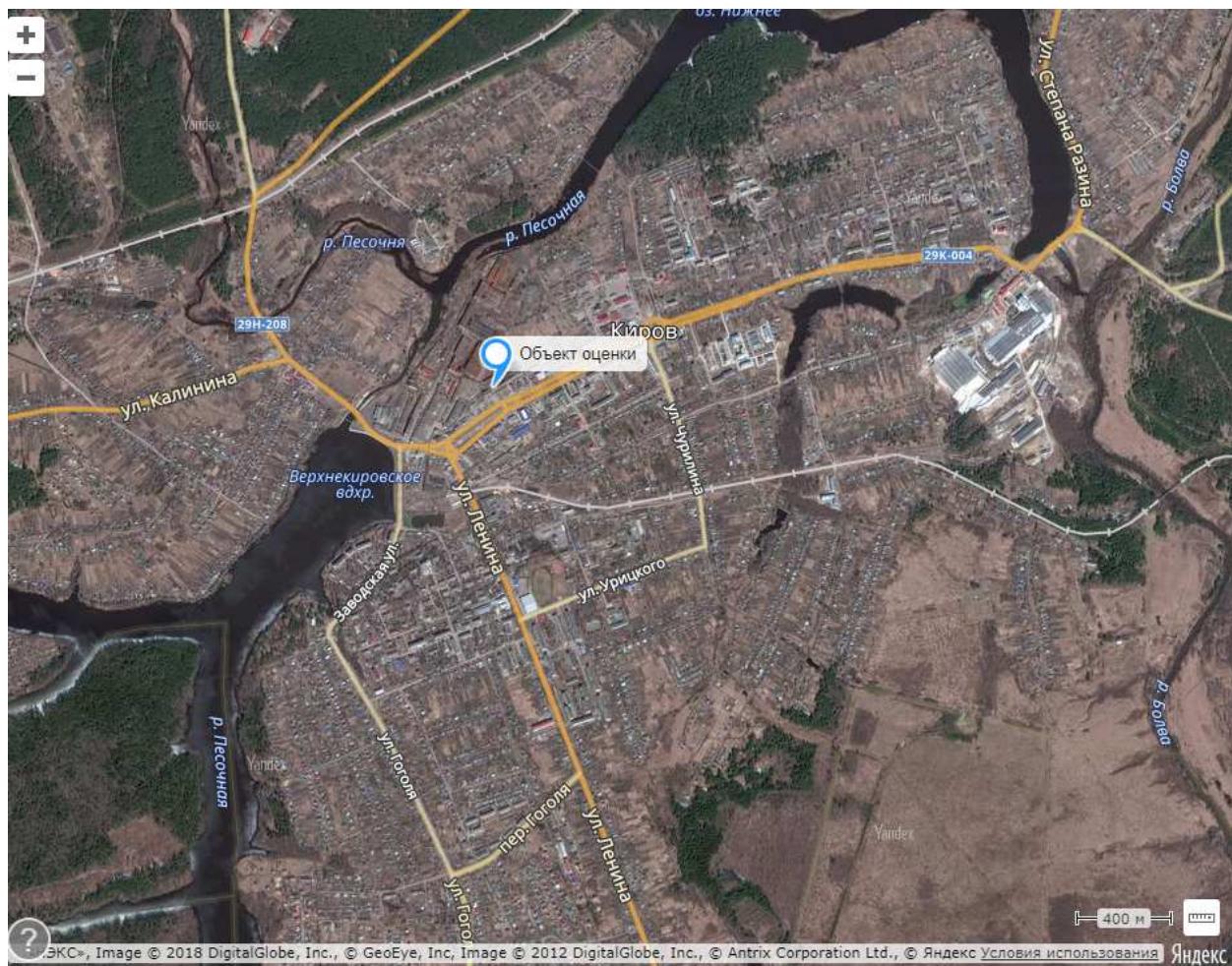


Рис. 5.1.1.2. Расположение земельного участка на спутниковой карте. ©Yandex

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

целевое назначение и разрешенное использование;

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

текущее использование земельного участка.

В соответствии с общепринятой методикой расчёта, ***в рамках затратного подхода необходимо определить рыночную стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.***

Для оценки может быть использован любой из методов оценки рыночной стоимости, при этом, хотя в рамках затратного подхода оценивается незастроенный земельный участок, технологии оценки некоторых методов могут предполагать рассмотрение гипотетической ситуации его застройки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, с последующим выделением стоимости земли тем или иным способом из стоимости единого объекта недвижимости.

В частности, при оценке рыночной стоимости земельных участков могут использоваться следующие основные методы⁴:

Сравнительный подход к оценке:

- метод количественных корректировок;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход к оценке:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке:

- метод, основанный на оценке издержек на воспроизведение инфраструктуры;
- оценка по условиям инвестиционных контрактов.

Выбор тех или иных методов оценки конкретного земельного участка может определяться следующими факторами:

- наличие информации о ценах сделок или предложений по продаже земельных участков или единых объектов недвижимости (т.е. земельных участков с имеющимися улучшениями);
- наличие информации об арендных ставках за пользование земельными участками;

⁴ Распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г. “Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков”.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

- возможность использования или возможность застройки земельного участка способом, приносящим доход;
- является ли оцениваемый земельный участок застроенным или незастроенным (свободным от улучшений);
- соответствуют ли улучшения земельного участка его оптимальному использованию;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и т.д.

Метод распределения не может быть использован, поскольку отсутствует надёжная информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости класса, подобного оцениваемому.

Использование метода выделения предполагает наличие достаточно представительной выборки по продаже (предложениям) единых объектов недвижимости с аналогичным вариантом наиболее эффективного использования, незначительно отличающихся как по масштабу, так и по физическим характеристикам. С учётом незначительной ёмкости и высокой степени сегментации рынка недвижимости в Калужской области использование данного метода также не представляется возможным.

Методы остатка и предполагаемого использования, исходя из опыта их применения, в силу многоэтапности и большого количества используемых параметров, являются весьма чувствительными к значению входных параметров и показывают большой разброс значений рыночной стоимости земельного участка, поэтому в данном случае мы их также не использовали.

Вышеперечисленные методы являются косвенными, выводящими стоимость земли из стоимости единого объекта недвижимости, включающего также улучшения земельного участка. Исключение составляет прямой метод оценки - метод сравнительного анализа продаж, как более соответствующий рыночной природе оцениваемой стоимости и поэтому являющийся при развитом рынке относительно свободных земельных участков наиболее предпочтительным.

В условиях отсутствия развитого рынка аренды земельных участков в Калужской области и в г. Кирове в частности, использование метода капитализации земельной ренты также не представляется возможным.

Исходя из вышесказанного, для оценки земельного участка был использован метод количественных корректировок.

Метод корректировок.

Данный метод использует сопоставление цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке и основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что благородный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов или их группы.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения⁵. При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Как показывает практика, метод сравнительного анализа продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

⁵ Распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Оценочная деятельность включает сбор данных о реальных продажах, а также спросе и предложениях по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Для сравнения используется несколько проданных земельных участков. При правильном подборе достаточно от трёх до пяти аналогов. Главной проблемой при выборе аналогов выступает сопоставимость, т.е. мера соответствия проданного и оцениваемого земельных участков.

Основные этапы процедуры оценки при методе сравнительного анализа продаж следующие:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв.метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы:

- состав передаваемых прав собственности;
- на отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Анализ рынка аналогичных земельных участков, расположенных в населённых пунктах Калужской области показал, что имеется некоторое число предложений по продаже аналогичных земельных участков. Предложения по продаже производственных участков подобной площади в границах г. Кирова, свободных от застройки практически отсутствуют. В основном если подобные участки встречаются, на них имеются улучшения: капитальные здания, сооружения, железнодорожные пути. Сведения о земельных участках-аналогах и расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом количественных корректировок в таблице 5.2.

В ходе расчёта были выполнены следующие корректировки:

Корректировка на цену сделки / цену предложения.

Во многих странах оценщики имеют доступ, например, к данным органов, регистрирующих сделки с недвижимостью. В России такая информация недоступна. Более того, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение инфор-

мационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают¹. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок. В данной ситуации может быть использован метод расчета величины скидки на торг экспертным методом, в рамках которого используются мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранные в ходе проведения интервью. Но ситуация на рынках недвижимости меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости «пал» одним из первых под ударами международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки.

На текущий момент из имеющихся исследований и экспертных оценок, относящихся к определению скидок на торг для объектов недвижимости в условиях кризиса, наиболее полным является исследование, проведенное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород). В данном исследовании был реализован проект по формированию коллективного экспертного мнения относительно рыночных характеристик, используемых в процессе оценки. Исследование показало, что исследуемые параметры и характеристики рынка недвижимости не имеют сильно выраженных региональных и индивидуальных особенностей оцениваемого объекта недвижимости, что позволяет сформировать общее мнение в виде устойчивых показателей, которыми смогут пользоваться Оценщики при решении своих конкретных задач.

Всего в проекте приняли участие 206 профессиональных Оценщика из 55 городов Российской Федерации.

Результаты исследований, относящиеся к размеру скидки на уторгование, приведены в таблице 5.1.1.2.

Таблица 5.1.1.2 Интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на уторгование объектов недвижимости различного назначения.

Коллективное мнение оценщиков. Таблицы 212-213 (стр. 320-321) Справочника					
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	13,8%	12,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%	11,2%	23,1%

Однако следует учесть, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и учитывать факторы ликвидности, характерные для оцениваемого объекта.

Учитывая назначение объекта оценки, площадь, местоположение, уровень развития рынка, а также цель оценки - для продажи, для расчетов была принята величина скидки на уторгование в размере -23,2%, на уровне верхнего значения расширенного интервала скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку на рынке недвижимости.

Корректировка на местоположение.

Местоположение анализировалось с точки зрения выгодности расположения объектов, подобных оцениваемому. В данном случае все объекты сравнения имеют схожее местоположение, в связи с чем корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на дату предложения/продажи (рыночные условия).

Данная корректировка учитывает динамику изменения цен на недвижимость подобного класса, которое произошло за период, соответствующий датам предложений и продаж по объектам-аналогам. Поскольку даты предложений по всем аналогам незначительно отличаются от даты оценки, данная корректировка не выполнялась.

Корректировка на размер (масштаб) участков.

В данном отчете величина корректировки была принята на основании анализа и наблюдений за изменением цены одного кв.м. земельных участков в зависимости от изменения их площади.

Зависимость между площадью (S_{an}) и средней удельной ценой предложения (Π_{ob}) можно описать степенной функцией:

$$\Pi_{ya} = A * S_{an}^B, \text{ где}$$

Π_{ya} – удельная цена предложения объекта, руб./кв. м;

A – некоторая постоянная;

S_{an} – площадь объекта, кв. м;

B – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка на масштаб определялась по следующей формуле:

$$K_{kor} = (S_{ob}/S_{an})^{-B}, \text{ где:}$$

K_{kor} – коэффициент корректировки;

S_{ob} – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_{a} – площадь аналога, кв. м;

B – коэффициент торможения (расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади).

Определение коэффициента торможения осуществлялось с использованием "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. (далее Справочник)⁶.

В данном Справочнике в разделе физические характеристики объекта - элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба) приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели (см. рис. 198-199 используемого Справочника) приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого Авторы рекомендуют использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов аналогов.

⁶ Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2017 г.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таким образом, коэффициент торможения для земельных участков под индустриальную застройку принимаем равным - **0,103** (среднее значение коэффициента торможения из уравнения степенной модели).

- **0,103** – расчетные коэффициенты, учитывающие нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Согласование скорректированных оценок стоимости 1 кв. м. площади объектов-аналогов производится путём их взвешивания. Процедура взвешивания результатов оценки состоит из следующих этапов:

1. Присвоение каждому из объектов-аналогов значения весовой доли. Исходным значением весовой доли является значение, равное 1,0. Для объектов-аналогов, менее сходных с оцениваемым объектом, методом экспертных оценок присваивается значение весовой доли, меньшее 1,0 (в диапазоне от 0 до 1).
2. Расчёт значений весовых коэффициентов как частного от деления соответствующих каждому объекту-аналогу весовых долей на сумму весовых долей для всех объектов-аналогов.
3. Расчёт взвешенного значения стоимости 1кв. м. площади для каждого объекта-аналога как произведения скорректированной стоимости 1кв. м. площади объекта-аналога на значение его весового коэффициента.
4. Расчёт стоимости 1кв. м. площади объекта оценки путём суммирования взвешенных значений стоимости 1кв. м. площади всех объектов-аналогов.

Все объекты-аналоги, приведенные в данном отчете, имеют одинаковые весовые коэффициенты, равные 1,0.

Таблица 5.1.1.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка площадью 13 363 м², расположенного по адресу: Калужская обл., г. Киров, пл. Заводская, д. 2.

Наименование объекта	Предложение / продажа	Дата	Цена, рублей	Удельный показатель цены предложения, руб. /кв.м.	Площадь участка, кв.м.	Телефон продавца	Источник информации	Корректировка на цену продажи/предложения, %	Корректировка на местоположение, %	Корректировка на размер (масштаб), %	Скорректированная цена, рублей/кв.м.	Весовой к-нт	Весовая доля	Взвешенное значение, рублей/кв.м.	Рыночная стоимость, рублей (НДС - не облагается)
Земельный участок общей площадью 13 363 кв.м., для производственных целей, расположенный по адресу: Калужская обл., г. Киров, пл. Заводская, д. 2		22.01.19	13 363									6,00	1,00	161,93	2 164 000
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 55000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, с. Кудиново, , право собственности	Предложение	22.01.19	9 000 000	55 000	163,64	8926-001-77-91	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_prommaznacheniya_1250319108	-23,20%	0%	16%	145,8	1,0	0,167	24,35	
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 18000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Малоярославский р-н, д. Ерденево, , право собственности	Предложение	22.01.19	3 400 000	18 000	188,89	8902-391-31-21	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_prommaznacheniya_1655695550	-23,20%	0%	3%	149,4	1,0	0,167	24,95	
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 52000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Думиничский р-н, п.г.т. Думиничи, , право собственности	Предложение	22.01.19	9 999 999	52 000	192,31	8910-910-30-04	https://www.avito.ru/duminichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_prommaznacheniya_590756047	-23,20%	0%	15%	169,8	1,0	0,167	28,36	
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 18000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Ермолино, , право собственности	Предложение	22.01.19	3 850 000	18 000	213,89	8926-593-57-57	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_prommaznacheniya_1708582332	-23,20%	0%	3%	169,2	1,0	0,167	28,26	
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 380000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Малоярославецкий р-н, , в р-не д. Верховье, право собственности	Предложение	22.01.19	60 000 000	380 000	157,89	8968-987-00-41	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_prommaznacheniya_690757604	-23,20%	0%	41%	171,0	1,0	0,167	28,56	
Земельный участок (под производственно-складской комплекс) пл. 25000 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Маланьино, , право собственности	Предложение	22.01.19	5 000 000	25 000	200,00	8(48439)2-22-77	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_prommaznacheniya_1390590292\	-23,20%	0%	7%	164,4	1,0	0,167	27,45	

Таким образом, в результате проведенных расчётов с использованием метода корректировок, рыночная стоимость земельного участка площадью 13 363 м², расположенного по адресу: Калужская обл., г. Киров, пл. Заводская, д. 2 составила 2 164 000 рублей (НДС – не облагается).

5.1.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

С целью определения затрат на замещение по затратному подходу в качестве исходных рассматриваются затраты на воспроизведение или затраты на замещение. **Затраты на воспроизведение** определяются как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и конструкций, но в ценах на день оценки, с последующим учетом функционального износа объекта оценки. **Затраты на замещение** определяются затратами на создание объекта, аналогичного оцениваемому по своим функциональным и техническим характеристикам, но, возможно, имеющего конструктивное решение, отличное от конструктивного решения оцениваемого объекта.

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизведение (замещение):

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв.м общей площади и т.п. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Сооружения городской инфраструктуры», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт».

Метод укрупненных элементных показателей стоимости. Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ и др.

Метод единичных расценок. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

Метод индексации первоначальной стоимости. Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

В оценочной практике для расчета затрат на воспроизведение (замещение) наиболее часто используется метод сравнительной единицы на основе серии «Справочников оценщика» издательства КО-ИНВЕСТ и сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий, сооружений и передаточных устройств.

Для расчета по **методу сравнительной единицы** расчет затрат на воспроизведение (замещения) объекта производился с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, за базисный уровень цен принята стоимость в уровне сметных норм и цен на дату издания справочников, т.е. на 1969-1970гг. Ин-

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

дексация цен осуществлялась с использованием справочника издательства КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», с учетом региональных коэффициентов.

Индекс пересчёта цен по состоянию на 1970 г.г. в цены по состоянию на дату оценки осуществляется по формуле:

$$I_{1970-2019} = I_{1999-2019} / I_{1999-1970}; \text{ где:}$$

$I_{1999-1970}$ – индекс пересчёта из цен по состоянию на 1999 г. в цены по состоянию на 1970 г. Согласно справочника, издательства КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», $I_{1999-1970} = 0,0527$.

$I_{1999-2019}$ – индекс пересчёта из цен по состоянию на 1999 г. в цены по состоянию на дату оценки. Согласно справочника издательства КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» выпуск №104, июль 2018 г., в котором также указаны и прогнозные значения индексов СМР с учетом региональных коэффициентов для всех регионов, $I_{1999-2018} = 10,223$.

Таким образом, индекс I_{70-19} для пересчёта цен по состоянию на 01.01.1970 г. в цены на дату оценки (без прибыли предпринимателя) составил 193,838.

Расчет затрат на воспроизведение (замещение) оцениваемых объектов представлен в таблице 5.1.2.1.

Таблица 5.1.2.1. Расчёт затрат на создание объекта.

1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	40:29:010334:20	Цех эмалированный с административным зданием, Лит 1	Цех, Лит 1а	
	Площадь застройки, м ²	10 372,70	1110,7	9262	
	Общая полезная площадь, м ²	8 933,80			
	Общая площадь административно-бытовых помещений, м ²	1 967,40			
	Общая площадь производственных помещений, м ²	6 966,40			
	Высота общая (сред. значение), м		4,4 / 8,8	8,40	
	Строительный объем, м ³	84 830,80	7030	77801	
	Источник		УПВС 4 (1971) р. 2, т. 53	УПВС 8 (1970) о. 7, т. 60	
	Ед. расценка (исходная), рублей		27,0	7,9	
	Группа капитальности		I	I	
	Срок службы, лет		100	100	
	Поправка на группу капитальности		1,00	1,00	
	Поправка на объем		1,00	1,00	
	Поправка на отличия от аналога		1,00	1,00	
	Ед. расценка (итоговая), рублей		27,00	7,90	
	Год ввода	1 969			
	Возраст, лет	50			
№	ВИД РАБОТ	Стоимость,	Доля вида	Факти-	(4)*(5)/1

п/п		рублей	работ, %	ческий физиче- ский износ, %	00
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты, земляные работы	14 969 360,00	8,0%	27%	2,12%
2	Стены, перегородки и колонны	28 067 550,00	15,0%	27%	3,98%
3	Перекрытия и покрытия	24 325 210,00	13,0%	44%	5,74%
4	Кровля	24 325 210,00	13,0%	30%	3,90%
5	Полы	14 969 360,00	8,0%	30%	2,40%
6	Проемы	11 227 020,00	6,0%	30%	1,80%
7	Отделочные работы	14 969 360,00	8,0%	30%	2,40%
8	Инженерные системы	20 582 870,00	11,0%	30%	3,30%
9	Прочие работы	33 681 060,00	18,0%	31%	5,56%
	<i>Затраты на создание (замещение) объекта капитального строительства:</i>	187 117 000	100,0%		31,20%
	<i>Физический износ:</i>	31,20%	-		
	<i>Функциональное устаревание:</i>	0,00%			
	<i>Экономическое устаревание:</i>	0,00%			
	<i>Общий износ/устаревание, %</i>	31,20%			
	<i>Стоимость объекта по затратному подходу:</i>	128 736 000			

Источник информации: расчеты Оценщика

5.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Экономический смысл прибыли предпринимателя базируется на понятии “вмененные издержки⁷” или “упущенная выгода от временного замораживания капитала”. Капитал в денежной или материальной форме обязан “работать”, т.е. приносить доход. Если капитал временно по объективным причинам не приносит доход, его собственник несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. По истечении этого времени, разумно предположить, что собственник оценит свой капитал с учетом недополученных на него процентов.

⁷ Вмененные издержки (imputedcost) - условно рассчитываемые издержки (напр., проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Одно из определений прибыли предпринимателя, описывает ее, как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию (Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», СПб.: Питер, 2001).

Учитывая текущую ситуацию на рынке производственной, складской недвижимости г. Калуга и городов России с сопоставимым уровнем экономического развития, величину срока экспозиции (свыше 1 года), а также наличие признаков внешнего устаревания у анализируемого объекта (что является взаимоисключающим фактором для наличия прибыли предпринимателя), в соответствии со ст. Яскевича Е. Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего устаревания для объектов недвижимости»⁸, прибыль предпринимателя принималась Исполнителем на уровне 0%.

5.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

В соответствии с ФСО 7 п. (и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектами капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, выделяют один вид износа и два вида устаревания:

- физический износ, связанный с физическим износом объекта;
- функциональное устаревание - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешнее устаревание - возникающие в результате неблагоприятного изменения политической, экономической, экологической обстановки - важной по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ может быть как устранимым, так и неустранимым.

Устранимый физический износ может быть устранен в результате текущего ремонта и включает в себя плановый ремонт или замену элементов и конструкций в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ связан с устареванием основных конструктивных элементов (фундаментов, стен, перекрытий и т. п.), ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- экспертным методом путём осмотра здания в целом, а также каждого его конструктивного элемента и устройств инженерного оборудования;
- определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- определение износа методом разбиения на виды износа;
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Для оценки физического износа объекта оценки осуществляется обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования.

Физический износ был определен экспертым методом путём осмотра каждого конструктивного элемента здания, оценки процента его износа и определением износа в процентном и стоимостном выражении в соответствии со следующими нормативными документами:

⁸<http://cpcpa.ru/Publications/004/>

- СП 13-102-2003 “Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений”;
- ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", Госгражданстрой, Москва, 1988;
- Положение о проведении планово – предупредительного ремонта жилых и общественных зданий;
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения: ВСН 58-88 (р) М., 1990.
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта (ППР) производственных зданий и сооружений. – М.: Стройиздат, 1974.

Описание технического состояния конструктивных элементов представлено во 2-м разделе данного отчёта.

Значение физического износа может определяться с использованием экспертного анализа физического состояния в соответствии с Методикой («Методика определения физического износа гражданских зданий») утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, в которой термины оценки технического состояния были заменены в соответствии с действующей (актуальной) нормативной литературой (СП 13-102-2003 “Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений”) путём осмотра каждого конструктивного элемента здания, оценки процента его износа и определением износа в процентном и стоимостном выражении.

Экспертный метод предполагает привлечение экспертов для определения степени износа зданий и сооружений. Специальная (сводная) оценочная шкала приведена в таблице 5.1.4.1.

Таблица 5.1.4.1. Оценочная шкала экспертного метода оценки износа⁹¹⁰

Оценка технического состояния зданий и сооружений	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 - 20
Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.	21-40
Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.	41-60
Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к значительному снижению несущей способности, что делает конструкцию опасной для жизни людей.	61-80

⁹«Методика определения физического износа гражданских зданий» утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.

¹⁰СП 13-102-2003 “Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений”.

	ции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).	
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).	81-100

Определение физического износа методом срока жизни объекта / элемента

Метод срока жизни предполагает что, потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного износа пропорциональна фактическому возрасту здания, т. е. имеет место соотношение:

$$\frac{\Phi I}{C_{стр}} = \frac{T_{факт}}{T_{норм}},$$

где ФИ – накопленный физический износ здания, руб.;

С стр – стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) здания;

Т факт – Фактический возраст – это количество лет, прошедших с момента завершения строительства;

Т норм – Нормативный срок службы – нормативно установленная продолжительность эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на положении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

Функциональное устаревание.

Неисправимый функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными стандартами;

- недостатками за счет позиций, включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными стандартами быть не должно.

- "сверхулучшениями".

Неисправимый функциональный износ за счёт позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этим позициям, капитализированная с применением коэффициента капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Расчёт неисправимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или заменяющая стоимость будут приниматься за основу.

Неисправимый функциональный износ за счёт позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых быть не должно, измеряется как текущая восстановительная или заменяющая стоимость, минус относящийся к ним физиче-

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

ский износ, минус настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции.

Последовательность расчета неисправимого функционального износа за счёт "сверхулучшений" определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет "сверхулучшений" измеряется как восстановительная стоимость элементов "сверхулучшения", минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием "сверхулучшений", минус любая добавленная стоимость. При этом, к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и другие дополнительные платежи, связанные с наличием "сверхулучшения".

Заменяющая стоимость не учитывает стоимость строительства "сверхулучшений", поэтому не учитывается и их физический износ. Тем не менее, такие пункты, как дополнительные налоги, страховка, коммунальные платежи должны быть учтены.

Стоимость указанных видов функционального износа может быть рассчитана по следующей универсальной формуле:

1	+	Стоимость уже существующего элемента
2	-	Уже учтённый износ существующего элемента
3	+	Все затраты на устранение причин износа (если износ исправимый) или Все потери, вызванные недостатками или "сверхулучшениями" (если износ исправимый)
4	-	Стоимость элемента или его установки, если бы он устанавливался сразу при строительстве, причём если строительство велось на дату оценки
5	=	Функциональный износ

Проведенный анализ технических и функциональных характеристик объекта оценки позволяет сделать вывод о его соответствии современным требованиям, предъявляемым на рынке к подобным объектам. Т.о., признаков функционального износа не выявлено, и в расчете данный вид износа также не учитывался.

Внешнее устаревание.

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Исполнителем были выявлены признаки внешнего устаревания, в соответствии с данными единой межведомственной статистической службы отмечается падение уровня промышленного производства, однако Исполнитель отмечает некоторую сложность в вычислении величины внешнего устаревания, учитывая также предполагаемое использование результатов оценки, Исполнитель учитывал внешнее устаревания при согласовании результатов оценки, полученных в рамках затратного и сравнительного подходов.

Результаты проведенных расчётов, рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости (объекта оценки) по затратному подходу, приведены в таблице 5.1.4.2.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 5.1.4.2. Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование согласно задания на оценку	Кадастровый номер согласно Росреестра	Стоимость по затратному подходу, рублей
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	40:29:010334:20	128 736 000
2	Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	40:29:010418:36	2 164 000
	ИТОГО:		130 900 000

Источник информации: расчеты Оценщика

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При отсутствии информации о ценах сделок с нежилыми помещениями допускается использование цен предложения¹¹. При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Оценочная деятельность включает сбор данных о реальных продажах, а также спросе и предложениях по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№297-299 20.05.2015 г. и №611 от 25.09.2015 г.(ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7) сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в основании которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Основные этапы процедуры оценки следующие:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (кв.м.) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Учитывая характер оцениваемого объекта, в качестве удельной единицы сравнения принят 1 кв.м. общей площади каждого нежилого помещения.

В качестве объектов-аналогов принимались нежилые здания, экспонируемые на рынке Белгородской области, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим параметрам.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., (ФСО №7) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые пред-

¹¹ Распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г. “Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельного участка”

ставлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Сведения об объектах-аналогах и расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом корректировок, обоснование внесенных корректировок, представлены в таблицах ниже. Характеристики объектов-аналогов, не отраженные в публичном объявлении интернет ресурса, выявлялись на основании интервьюирования Продавца на дату оценки.

Каждая из указанных корректировок вносится последовательно.

Корректировка на цену сделки / цену предложения («скидка на торг»).

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственно завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка - скидка к цене предложения (скидка на торг).

В данном случае определение величины данной скидки осуществлялось с использованием "Справочников оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А. (далее Справочник)

В используемых Справочниках в дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков (см. табл. 163-164, 187-188 используемого Справочника¹²), в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур (см. табл. 175-176, 199-200 используемого Справочника¹³).

Авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначеннной в качестве залога.

Таким образом, для объектов аналогов величина этой корректировки принимается равной – 23,7% от цены предложения (максимальное значение расширенного интервала скидок на торг по результатам опроса экспертов-оценщиков для универсальных производственно-складских объектов (неактивный рынок)).

Корректировка на местоположение

¹² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018." Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

¹³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018." Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты сравнения имеют различное местоположение с точки зрения выгодности организации объектов аналогичного назначения.

Один из методов определения величины данной корректировки является метод парных продаж, при котором также можно вносить надбавки и скидки на удаленность от транспортных магистралей, населенных пунктов (данный фактор учитывает не только крупность населенного пункта, но и его административный статус, уровень цен в нем и т.д.), экологическую обстановку, социальную и производственную инфраструктуру и т.п. В зависимости от этих факторов и были приняты величины корректировок на местоположение.

Кроме того, отметим, что хорошую корреляцию с рынком объектов нежилой недвижимостью имеют показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов (руб./кв.м.) с численностью населения более 10 000 человек и численностью менее 9999 человек по кадастровым кварталам, которые выполняли роль ориентиров. Эти данные выполняли роль ориентиров, остальные корректировки на местоположение делались исходя из величин корректировок базовых объектов с учетом удаленности от границ областного центра и численности населения соответствующего населенного пункта экспертыным методом (см. соответствующие таблицы сравнительного подхода), т.к. не всегда соотношение кадастровых стоимостей позволяют получить адекватные (соответствующие открытому рынку) корректировки. Отметим, что эти данные могут выполнять роль своеобразных ориентиров.

Можно использовать различные аналитические материалы риелторов, оценщиков или девелоперов, которые для крупнейших городов страны можно зачастую найти в открытом доступе.

Кроме того, отметим, что хорошую корреляцию с рынком объектов нежилой недвижимостью имеет открытый рынок земельных участков.

Также данная корректировка может быть оценена и экспертным путём, т.е. на основе экспертного мнения оценщика. Таким образом, корректировка на этот фактор может быть оценена экспертным путём на основе информации об общем уровне цен на подобные объекты недвижимости в зависимости от района (населенного пункта) города области.

Отметим, что все эти методы могут выполнять роль своеобразных ориентиров, т.е. базисных корректировок, исходя из величин которых, в дальнейшем вносятся корректировки для прочих объектов-аналогов экспертным методом.

Объекты аналоги, используемые в данном отчете сопоставимы с оцениваемым объектом по своему местоположению, то есть на основании маркетинга рынка, уровень цен в месте нахождения объекта оценки соответствует уровню цен используемым в отчете объектов – аналогов и соответственно данная корректировка нами не применяется.

Корректировка на физические характеристики

Данный тип корректировки учитывает различия в техническом решении, характере строительных конструкций, группе капитальности и инженерных систем между объектом оценки и объектами сравнения. Данная корректировка также учитывает различия в объемно-планировочном решении объекта оценки и объектов-аналогов (например, отличия в высоте здания / помещения, наличии / отсутствии подвала и его размерах, характере расположения сравниваемых объектов - отдельно стоящий, пристроенный, встроенный и т.д.). При расчете данной корректировки используется как информация, предоставленная продавцами того или иного объекта-аналога, так и собственная информация по этим объектам.

Данный вид корректировки может быть определен 2 методами. Первый - метод парных продаж при наличии необходимого объема информации на рынке по подобным объекту оценки объектам-аналогам. При отсутствии необходимой информации (или аналогичных объектов) корректировка определяется с использованием данных затратного подхода по доле вида работ по тому или иному конструктивному элементу объекта оценки. Сумма отличий с противоположным знаком в % по всем долям видов работ (конструктивным элементам) объекта-аналога по сравнению с объектом оценки и будет являться искомой корректировкой. Таким образом, если объект-аналог отличается в лучшую сторону от объекта оценки, то сумма отличий вычитается, если хуже - соответственно, наоборот.

При определении суммы отливий так же можно использовать сборники УПВС и справочники КО-ИНВЕСТ по соответствующим объекту оценки типам зданий.

Данная корректировка не учитывалась, так как объекты-аналоги и оцениваемые объекты имеют примерно одинаковые конструктивные решения, которые существенно не влияют на стоимость.

Корректировка на стоимость прав на земельный участок

Корректировка на стоимость права на земельный участок, естественно, зависит от вида имущественных прав на земельные участки: право аренды, собственности или, например, бессрочного пользования.

В данном отчете корректировка на стоимость прав на земельный участок выполнена при согласовании результатов оценки (см. табл. 5.4.1.). По результатам данного раздела рыночная стоимость нежилых зданий по рыночному (сравнительному) подходу приведена суммарно с рыночной стоимостью прав на оцениваемый земельный участок.

Корректировка на размер (масштаб)

В данном отчете величина корректировки была принята на основании анализа и наблюдений за изменением цены одного кв.м. нежилых зданий в зависимости от изменения их площади.

Зависимость между площадью (S_{an}) и средней удельной ценой предложения (Π_{ob}) можно описать степенной функцией:

$$\Pi_{ya} = A * S_{an}^B, \text{ где}$$

Π_{ya} – удельная цена предложения объекта, руб./кв. м;

A – некоторая постоянная;

S_{an} – площадь объекта, кв. м;

B – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка на масштаб определялась по следующей формуле:

$$K_{kor} = (S_{ob}/S_{an})^{-B}, \text{ где:}$$

K_{kor} – коэффициент корректировки;

S_{ob} – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_{a} – площадь аналога, кв. м;

B – коэффициент торможения (расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади).

Определение коэффициента торможения осуществлялось с использованием "Справочников оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А. (далее Справочник).

В данных Справочниках в разделе физические характеристики объекта - элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба) приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели (см. рис. 59-56 используемого Справочника¹⁴) приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого Авторы рекомендуют использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов аналогов.

Таким образом коэффициент торможения принимаем равным - 0,119 (среднее значение коэффициента торможения из уравнения степенной модели).

Зависимость между площадью ($S_{ан}$) и средней удельной ценой предложения ($\Pi_{об}$) можно описать степенной функцией:

$$\Pi_{ya} = A * S_{an}^B, \text{ где}$$

Π_{ya} – удельная цена предложения объекта, руб./кв. м;

A – некоторая постоянная;

S_{an} – площадь объекта, кв. м;

B – коэффициент торможения.

Корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); другие характеристики (элементы), экономические характеристики, влияющие на стоимость принятые равными нулю, так как поенным параметрам характеристики объектов-аналогов сопоставимы с объектом оценки.

Согласование скорректированных оценок стоимости 1 кв. м. площади объектов-аналогов производится путём их взвешивания. Процедура взвешивания результатов оценки состоит из следующих этапов:

1. Присвоение каждому из объектов-аналогов значения весовой доли. Исходным значением весовой доли является значение, равное 1,0. Для объектов-аналогов, менее сходных с оцениваемым объектом, методом экспертных оценок присваивается значение весовой доли, меньшее 1,0 (в диапазоне от 0 до 1).
2. Расчёт значений весовых коэффициентов как частного от деления соответствующих каждому объекту-аналогу весовых долей на сумму весовых долей для всех объектов-аналогов.
3. Расчёт взвешенного значения стоимости 1кв. м. площади для каждого объекта-аналога как произведения скорректированной стоимости 1кв. м. площади объекта-аналога на значение его весового коэффициента.
4. Расчёт стоимости 1кв. м. площади объекта оценки путём суммирования взвешенных значений стоимости 1кв. м. площади всех объектов-аналогов.

Все объекты-аналоги, приведенные в данном отчете, имеют одинаковые весовые доли, равные 1,0.

Расчёт стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом представлен в таблицах 5.2.2. Описание использованных в данном расчете объектов-аналогов приведено в таблицах 5.2.1.

Отметим, что согласование результатов оценки по различным подходам производилось по нежилому зданию с земельным участком, поэтому в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объект оценки на составляющие части не разбивалась. Т.о. рыночная стоимость по данному подходу первоначально определилась для нежилого здания и земельного участка целиком.

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018." Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 5.2.1. Общие сведения об объектах-аналогах для сравнения

Наименование объекта	Адрес / район	Продажа / предложение	Цена, рублей	Дата	Условия продажи	Форма продажи	Общая площадь объектов, м ²	Телефон продавца/ владельца/ ссылки	Источник информации	Вид права на постройки	Площадь участка, м ²	Права на участок с указанием срока прав	Процент готовности	Год постройки	Отделка
Продается 3-х этажное производственно-складское здание, общей площадью 4200 кв. м. на земельном участке 4500 кв. м. Близлежащие города Обнинск, Боровск, Балабаново, Ворсино, 80 км от Москвы. Внутри здания грузовой лифт, вне здания закрытый грузовой подъемник 3,5 тонны. Перекрытия здания бетонные. Наружные стены кирпичные. Помещения на этажах свободной планировки. Коммуникации центральные: газ, вода, канализация. Телефонная линия, электроэнергия (100 квт установленной мощности возможно увеличение примерно до 500-1000 квт двух трансформаторная подстанция в 20 метрах от здания на этой же огороженной бетонным забором территории). Земля в собственности. Вблизи от города Ермолино находится железнодорожный терминал с зоной таможенного контроля КНР (Гуанчжоу), индустриальный парк Ворсино, аэропорт Ермолино, расположен в 80 км от МКАД по Киевскому шоссе. Цена 65 000 000 руб. /торг./	Калужская обл., Боровский р-н, г. Ермолино, мк-рн Русиново	Предложение	65 000 000	Январь 19	Свободная продажа	Публичная оферта	4 200,0	8-925-740-53-10 https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/192072161/	Собственность	4500	Собственность	100%	Н/д	Простая	
Продается имущественный комплекс, находящийся на земельном участке об. пл. 6 998 кв.м. (40:13:030708:4), по адресу: Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8 Объекты комплекса: - ресторан и магазин - 440,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.) - автосервис - 366,7 кв.м. (нежилое здание) - холодный склад - 405 кв.м. - магазин смешанных товаров - 838,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этж.) - часть кирпичного гаража - 34,1 кв.м. (нежилое здание) - склад с холодильной камерой - 180,1 кв.м. (нежилое здание, 1 этж.) - земельный участок - 6 998 кв.м. (зем. нас. пункт./ под	Калужская обл., Малоярославский р-н, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8	Предложение	49 000 000	Январь 19	Свободная продажа	Публичная оферта	2 582,7	8-916-068-53-46 https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/199723161/	Собственность	6998	Собственность	100%	Н/д	Простая	

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

объекты торговли, бытового обслуживания, автосервиса) Все объекты, в отличном состоянии, эксплуатируются и поддерживаются в исправном техническом состоянии. Подключены к необходимым коммуникациям. Без долгов. 90 % помещений сданы в аренду. Без обременений. Продажа от собственника. Прямой договор купли-продажи.															
Продается помещение (офисные, торговые, складские) общей пл. 2 976,10 кв.м. и право аренды земельного участка пл. 2 630 кв.м., адрес объектов: Калужская область, г. Обнинск, Киевское шоссе, 33. Объект находится в удовлетворительном техническом состоянии. Объект состоит из следующих помещений: здание склада красок, площадью 60.3 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер: 40:27:060101:246; нежилое помещение площадью 126.3 кв.м, 1,2 этажи, кадастровый номер: 40:27:040202:389, аренда; здание нежилое площадью 434.50 кв.м, 2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:411, аренда; помещение нежилое площадью 943.70 кв.м, 1,2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:388, аренда; помещение 1 нежилое в строении 9, площадью 1421.3 кв.м, 1, 2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:349, аренда; право аренды зем. участка площадью 2630 кв.м, кадастровый номер: 40:27:040202:77. Текущее использование объектов: производственное. На земельном участке имеются следующие коммуникации: - газоснабжение - электроснабжение – водоснабжение – канализация Все коммуникации находятся в хорошем состоянии, эксплуатируются. Местоположение объектов оценки характеризуется как благоприятное ввиду расположения и транспортной доступности. Экологическая ситуация условно благоприятная. Окружающая застройка представлена зданиями производственно-складского назначения. Удаленность до центра города Калуга 86 км. Объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)". Гарантии и плюсы данной процедуры: - рассрочка оплаты до 30 дней; -все обременения снимаются в силу закона; -оплата по без-	Калужская обл., р-н, г. Обнинск, ул. Киевское шоссе, д. 33	Предложение	39 085 932	Январь 19	Свободная продажа	Публичная оферта	2 986,1	8.923-408-98-22	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/201471219/	Собственность	2630	право аренды	100%	Н/д	Простая

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

наличному расчету; -работаем официально по договору; -гарантируем чистоту и надежность сделки; -покупка оформляется договором с представителем государства. Мы готовы предоставить любые гарантии, которые вы запросите сами. Выкупим для вас любые объекты за комиссионное вознаграждение, которое самое низкое на данном рынке предложений. Административно бытовое 3.5 тыс м.кв Зэтажное Ангар 3 шт 1.2 тыс м.кв. холодный. Склад 2.3 тыс м.кв. тёплый .5 м на пике Склад холодный 300м.кв . Водокачка 60м.кв Коммуникации; газ, свет 1.2 мвт (можно увеличить в 2 раза). канализация септик и центральная. Есть возможность завести јжд ветку. Можно увеличить земельный участок на 3.5 га пром назначения.															
Продаётся отдельно стоящее здание(кирпичное) 3500 м ² на участке 30 соток, все в собственности, огорожено кованым забором+профлист(см фото) Административно-производственное здание. Назначение совершенно любое, все коммуникации В пешей доступности вокзал, отличный трафик.	Калужская обл., Жуковский р-н, г. Жуков, ул. Горького	Предложение	59 000 000	Январь 19	Свободная продажа	Публичная оферта	3 500,0	8-900-576-16-16	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/13589712/	Собственность	3000	Собственность	100%	Н/д	Простая
Продаётся производственная база на земельном участке площадью 37 516 кв.м. по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, г. Белоясово, ул. Жуковская. На территории базы здание производственного корпуса, мастерских, склада, гаража, котельной. Общая площадь строений 4586 кв.м. Цена: 77 млн.руб. В пешей доступности вокзал, отличный трафик.	Калужская обл., Жуковский р-н, г. Белоясово, ул. Жуковская	Предложение	77 000 000	Январь 19	Свободная продажа	Публичная оферта	4 586,0	8-926-840-64-64	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/200775859/	Собственность	3751 6	Собственность	100%	Н/д	Простая

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 5.2.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Адрес / район	Цена предложения / продажи, рублей/м ²	Корректировка на цену продажи / предложение, %	Корректировка на стоимость дополнительного имущества (оборудование, здания, сооружения, передаточные устройства и т.д.), рублей (в ценах на дату оферты)	Корректировка на условия продажи, %	Корректировка на рыночные условия (дату), %	Корректировка на местоположение, %	Корректировка на степень износа, %	Корректировка на степень готовности, %	Корректировка на физические характеристики (конструктивное решение, материалы конструкций, инженерные системы и высоту здания / этажа, физическое состояние здания), %	Общая площадь объекта, м ²	Корректировка на общую площадь (масштаб объектов), %	Корректировка на уровень отделки, рублей/м ²	Скорректированная цена, рублей/м ²	Весовая доля	Весовой коэффициент	Взвешенное значение цены за 1 м ² площади объектов (Рыночная стоимость объекта оценки, рублей
Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м. (с земельным участком)																	
Калужская обл., Боровский р-н, г. Ермолино, мк-рн Русиново	15 476	-23,7%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4 200,0	-9%	-	10 746	1,0	0,20	2 149,1	-
Калужская обл., Малоярославский р-н, г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8	18 972	-23,7%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2 582,7	-14%	-	12 449	1,0	0,20	2 489,9	-
Калужская обл., р-н, г. Обнинск, ул. Киевское шоссе, д. 33	13 089	-23,7%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2 986,1	-12%	-	8 789	1,0	0,20	1 757,7	-
Калужская обл., Жуковский р-н, г. Жуков, ул. Горького	16 857	-23,7%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3 500,0	-11%	-	11 447	1,0	0,20	2 289,4	-
Калужская обл., Жуковский р-н, г. Белоусово, ул. Жуковская	16 790	-23,7%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4 586,0	-8%	-	11 786	1,0	0,20	2 357,2	-

Таким образом, в результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки - Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м. (с земельным участком), рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с учетом округления до тысяч рублей, составила 98 659 000 рублей.

5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Объект оценки представляет собой здание производственного назначения и не имеет развитого и открытого рынка аренды, поэтому, применение доходного подхода невозможно.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на двух разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Исполнителем были выявлены признаки внешнего устаревания, в соответствии с данными единой межведомственной статистической службы отмечается падение уровня промышленного производства, однако Исполнитель отмечает некоторую сложность в вычислении величины внешнего устаревания. Учитывая также предполагаемое использование результатов оценки, Исполнитель принял решение принять в качестве итоговой величины рыночной стоимости для объектов недвижимого имущества результаты сравнительного подхода, результаты затратного подхода использовались для пообъектного распределения итоговой величины рыночной стоимости.

Глава 5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 5.4.1. Согласование результатов оценки.

№ п/п	Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Итоговое значение рыночной стоимости, рублей
		Рыночная стоимость, руб.	Весо со- вой коэф эф- фи- ци- ент	Рыночная стоимость, руб.	Весо со- вой коэф эф- фи- ци- ент	
1	Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.	128 736 000				96 495 000
2	Земельный участок площадью 13 363 кв.м. Земли населенных пунктов - для размещения промышленных объектов	2 164 000				2 164 000
	Итого:	130 900 000	0,00	98 659 000	1,00	98 659 000

Рыночная стоимость объектов капитального строительства с разбивкой по позициям была определена исходя из итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого комплекса объектов за вычетом рыночной стоимости земельного участка, рассчитанного в рамках затратного подхода.

Смоляго Геннадий Алексеевич, оценщик I категории



СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Данные, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о гос. регистрации на оцениваемое нежилое здание и земельный участок;
- Технический паспорт на оцениваемое нежилое здание.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федеральный закон “О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 143-ФЗ от 14 ноября 2002 года;
- Приказ Минфина России № 71 и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 149 от 5 августа 1996 года “О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ”;
- Письмо Минфина РФ от 8 апреля 2002 г. N 16-00-14/125 "О расчете чистых активов акционерного общества";
- Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".

Стандарты оценки:

- Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1) (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297);
- “Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)” (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298);
- “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)” (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
- “Оценка недвижимости (ФСО N 7)” (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).
- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

Методическая литература:

- “Методология оценки стоимости промышленного оборудования”. Э.Б. Саприцкий / Москва, 1996 год;
- ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий";
- Пособие по обследованию строительных конструкций зданий, ОА «ЦНИИ-ПРОМЗДАНИЙ», М.; 1997 г;
- Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий. Учебное пособие М., ЦМПИКС при МГСУ 1999 г.;
- Методические рекомендации по определения рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 №568-р);
- Общая часть к сборникам укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (утв. Госстроем СССР 14.07.1970 г.);
- Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (1970 – 1973 г.г.);
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень “Индексы цен в строительстве” КО-ИНВЕСТ.
- Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014, 2015 г.г.;

Научная литература:

- Азгальев Г.Г. Квалиметрия для всех: Учеб. пособие/ Г.Г. Азгальев, А.В. Костин, В.В. Садовов. — М.: ИД ИнформЗнание, 2012. — 165 с.: ил.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия “Оценочная деятельность”/ Под ред. В. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.-240 с.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- Санкт-Петербург, 1997 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.-480 с.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости.-СПб: Питер, 2001-256с.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.. Оценка недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 2002.
- Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 5-е изд./ Г.В. Савицкая.-Минск: ООО “Новое знание”, 2001.-688 с.
- Оценка бизнеса: Учебник. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 1998.-512 с.: ил.
- Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика.-М.: ИНФРА-М, 1997.-320 с.
- Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-методическое пособие.-М.: Дело, 1998.-224 с.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие/Под ред. Абдулаева Н.А., Колайко Н.А.-М.: Издательство “ЭКМОС”, 2000-352 с.
- Томас Л. Уэст, Джейфри Д. Джонс. Пособие по оценке бизнеса. Бюро переводов РОЙД.-М.: ОАО “КВИНТО-КОНСАЛТИНГ”, 2003. – 746 с.

Информационно-аналитические материалы:

- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. - 368 с.;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. - 304 с.;

Список литературы

- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018. " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов ". Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. - 368 с.;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018. " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов ". Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. - 208 с.;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2017 г. "Земельные участки". Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород, 2017г. - 390 с.;
- Лейфер Л.А. Справочник оценщика машин и оборудования - 2015. "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования." Издание первое. Нижний Новгород, 2015 г., -276 с.;
- Интернет – сайт журнала «Эксперт» - www.expert.ru;
- Интернет – сайт газеты «Финансовые известия» - www.finiz.ru;
- Интернет – сайт Центрального банка РФ - www.cbr.ru;
- Интернет – сайт информационного агентства «РосБизнесКонсалтинг» – www.rbc.ru.

Приложение 1.

**Акт осмотра.
Фотографии объектов оценки**

Акт осмотра имущества

Дата осмотра: 22 января 2019 года.

Место осмотра: Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2

Объект осмотра, основные характеристики, техническое состояние:

Помещение 3, в стр. 1, инвентарный номер 10084 с кадастровым номером 40:29:010334:20, площадью 8 933,8 кв.м.		
Общая характеристика	Конструктивное, объемно-планировочное решение	Источник
Адресс местоположения	Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, площадь Заводская, 2	согласно задания на оценку(см. договор №23 от 22.01.2019 г.)
Правообладатель	АОА "Кировский завод"	см. свид. гос. регистрации 40 КЛ №296188 от 01.02.2012 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 40-40-09/024/2011-400 от 29.12.2011 (Собственность)	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер согласно Росреестра	40:29:010334:20	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект недвижимости	40:29:010418:36	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Зарегистрированные ограничения (обременения) права (аренда, сервитуты, залог)	№ 40-40/009-40/009/003/2015-1043/1 от 15.05.2015 (Ипотека)	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость объекта оценки	19 096 801,54р.	Данные на сайте https://rosreestr.ru/
Литера по паспорту БТИ	1, 1а	см. тех. паспорт
Год постройки	1 969	см. акт гос. комиссии по приемке в эксплуатацию здания №25 от 25.02.1993 г.
Возраст, лет	50	----
Конструктивная схема	Отдельно стоящее четырехэтажное нежилое здание, выполненное покраской конструктивной схеме	см. тех. паспорт
Функциональное назначение	Административно-производственное	см. тех. паспорт
Текущее использование	Административно-производственное	----
Площадь застройки, м ²	10 372,70	см. тех. паспорт
Строительный объем, м ³	84 830,80	см. тех. паспорт
Высота, м	4,4 / 8,8 / 8,4	см. тех. паспорт
Общая полезная площадь, м ²	8 933,80	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт
Общая площадь административно-бытовых помещений, м ²	1 967,40	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт

Общая площадь производственных помещений, м ²	6 966,40	см. справку БТИ №2663 от 11.08.2011 г. и тех. паспорт
Группа капитальности	I	----
Срок службы, лет	100,00	----
		Техническое состояние
Фундаменты	Бетонный, бутобетонный, железобетонный	Работоспособное
Элементы каркаса	Ж.бетонные колоны и фермы	Работоспособное
Стены	Кирпич, ж.бетонные панели	Работоспособное
Перегородки	Кирпич	Работоспособное
Перекрытия и покрытие	Ж.бетонные плиты	Работоспособное
Кровля	Мягкая рулонная	Работоспособное
Полы	Бетон, плитка, линолеум, дощатые	Работоспособное
Оконные и дверные проемы	Оконные блоки - двойные, глухие, ПВХ. Дверные блоки - филенчатые, металлические, простые	Работоспособное
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, обои, подвесные потолки	Работоспособное
Наружная отделка	Отсутствует	----
Инженерные системы	Отопление (от котельной), электричество, водопровод, канализация	Работоспособное

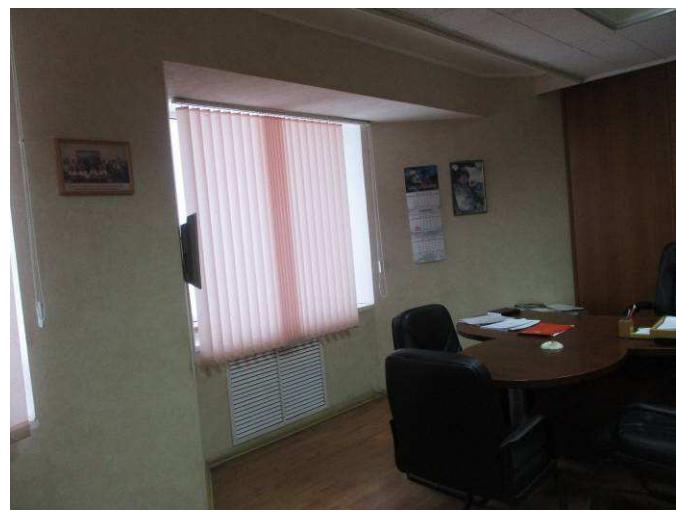
При проведении экспертизы, путём внешнего осмотра и со слов заказчика, экспертом в присутствии заказчика экспертизы установлено, что оцениваемое строения эксплуатируются, находятся в работоспособном техническом состоянии.

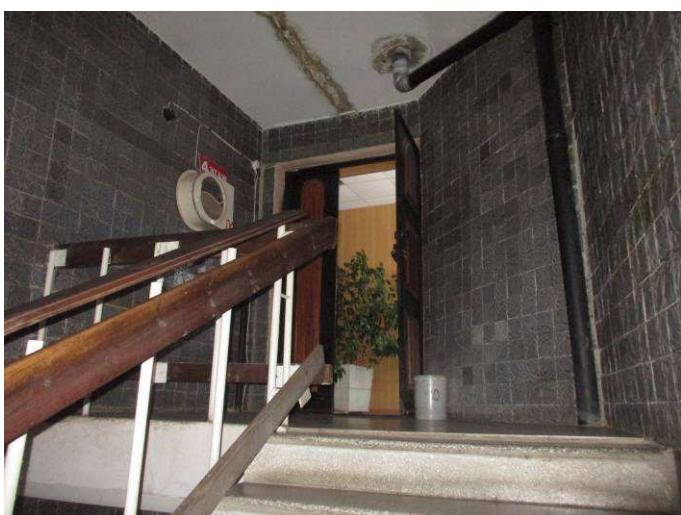
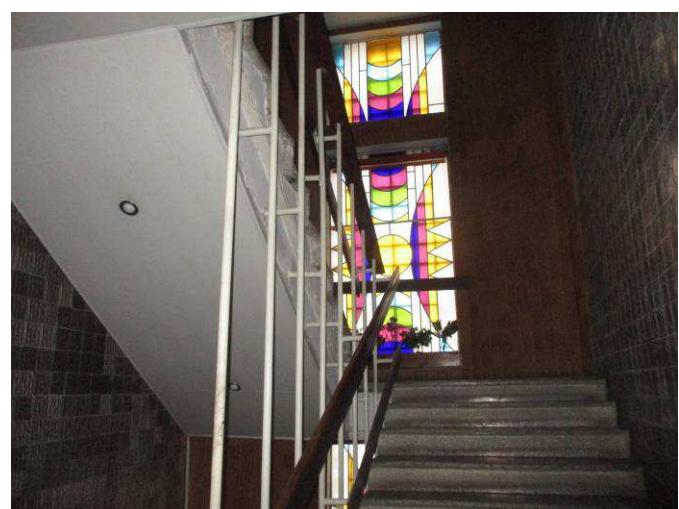
Акт составлен по наружному осмотру. При осмотре присутствовали:

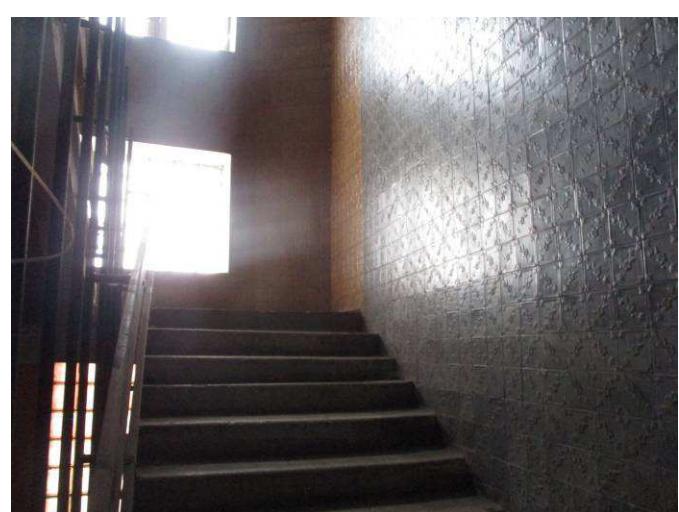
Эксперт _____ Широбоков М.

Доверенное лицо владельцев _____

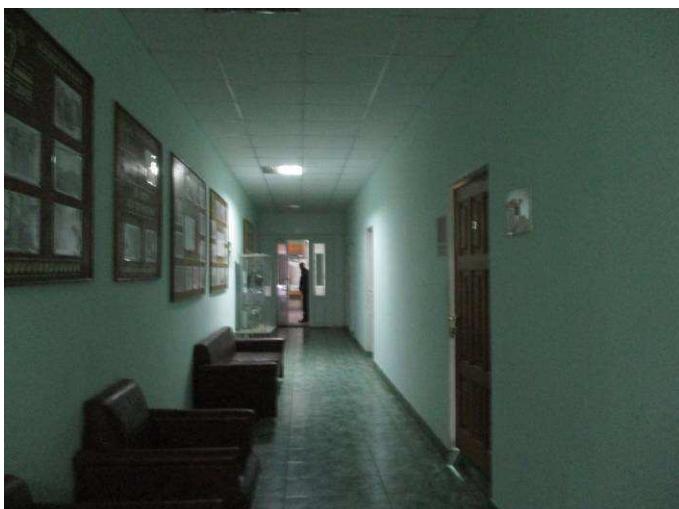
Помещение 3 в стр. 1" инвент. номер 10084 кад номер 40:29:010334:20, площадь 8 933,8 кв.м.















Приложение 2.

Документация, предоставленная Заказчиком

Приложение 3.

Использованные аналоги

https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_promnaznacheniya_1250319108

The screenshot shows a listing on the Russian classifieds website Avito. The main title is "Участок 5.5 га (промышленные)" (Plot 5.5 ha (industrial)). The price is 9,000,000 RUB. The listing number is 1250319108, posted on February 20 at 18:09, with 349 views. A large thumbnail image shows a green, flat field with some trees in the background. Below the main image are four smaller preview images. To the right of the main image, there is contact information: phone number 8 926 001-77-91, a button to "Write a message" (with a note it responds within a few hours), and a user profile for "Anna" (private person, responded in August 2016). It also shows 2 ads from the user. Below the main image, it says the area is 550 acres and the distance to the city is 21 km. The address is Kudinovo, Borovskiy district, Kaluga Oblast. There is a link to view the map. A descriptive text states the plot is well-maintained, level, right next to the road, with gas along the border. At the bottom, there are social sharing icons (Vkontakte, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, etc.) and a "Report" button.

Участок ухоженный, ровный, прямо у дороги, газ по границе.

https://www.avito.ru/maloyeroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_1655695550

The screenshot shows a listing on the Russian classified ads website Avito. The main title is "Участок 1.8 га (промышленные)" (1.8 ha plot (industrial)). The price is 3,400,000 rubles. The listing number is 1655695550, and it was posted on February 20 at 12:54. There are 717 views. Two buttons are visible: "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note).

A large image of the land plot is shown, featuring a green field with some small white flowers and a fence in the background under a cloudy sky.

Contact information includes a phone number 8 902 391-31-21 and a button to "Написать сообщение" (Write message). A user profile for "Ирина" is displayed, showing she is a private person from March 2018, with 8 completed posts and 12 total posts. Her profile picture is a young woman's face.

Address details specify the location as Maloyeroslavets district, Maloyarslavets village, Erdenevo, and the plot size is 180 acres. It is 6 km from the city.

The listing text describes the plot as being 100 km from the MKAD, having a good approach, and being located 2 km from a populated point. It is a rectangular plot with electricity, gas, and water supply along the boundaries.

Below the listing are social media sharing icons for Viber, VK, Facebook, Twitter, and Odnoklassniki, and a "Пожаловаться" (Report) button.

Похожие объявления

продам земельный участок в Ерденево, 100км. от МКАД, хороший подъезд, до населенного пункта 2 км. Участок правильной формы, свет, газ по границе участка. В собственности.

https://www.avito.ru/duminichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_promnaznacheniya_590756047

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 5.2 га (промышленные)" (Industrial plot 5.2 ha). The price is listed as 9,999,999 ₽. The listing was posted by user № 590756047 on February 19, 2013, at 19:41, with 2562 views. There are two buttons at the top: "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note).

Key details from the listing:

- Phone:** 8 910 910-30-04
- Contact:** Написать сообщение (Write message)
- User Profile:** Владимир (Vladimir), Private person, registered on December 2013, completed 2 listings.
- Address:** Калужская область, Думиничи, Калужская область, M-3 Ukraine, 283-kilometer mark.
- Area:** Площадь: 520 сот.; Distance to the city: 105 km.
- Map:** Адрес: Калужская область, Думиничи, Калужская область, M-3 Украина, 283-й километр. Помощь карты (View map).
- Description:** Продается участок 5,2 га. Выходящий на трассу м3 "Москва-Брянск-Киев". Земли промышленности, разрешенное использование: для объектов придорожного сервиса.

Продается участок 5,2 га. Выходящий на трассу м3 "Москва-Брянск-Киев". Земли промышленности, разрешенное использование: для объектов придорожного сервиса.

Торг, цена договорная.

Участок 1.8 га (промышленные)
№ 1708582332, размещено 10 февраля в 14:54 1546 (+6)

3 850 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку

8 926 593-57-57
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Борис
Частное лицо
На Avito с марта 2014
Завершено 10 объявлений
4 объявления пользователя

Адрес:
Ермолино, Боровский район, Калужская
область, Молодёжная улица

Площадь: 180 сот.

Адрес: Ермолино, Боровский район, Калужская область, Молодёжная улица
Посмотреть карту

Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для размещения производственных объектов и жилья.
для размещения производственных объектов и жилья.
В 500 метрах от трассы Боровск-Балабаново; расположенные в Калужской области (Боровский район, г. Ермолино, в районе улицы Молодежная, 5.)
От Москвы 73 км., от Московской области 7 км. Между большим Московским

Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для размещения производственных объектов и жилья.

В 500 метрах от трассы Боровск-Балабаново; расположенные в Калужской области (Боровский район, г. Ермолино, в районе улицы Молодежная, 5.)

От Москвы 73 км., от Московской области 7 км. Между большим Московским транспортным кольцом и дорогой Балабаново-Обнинск. Земля расположена в пяти км. от индустриального парка "Ворсино".

На участки заведен электрический кабель с распределительной подстанции и ГАЗ, рядом расположена федеральная подстанция «Русиново». Участок сухой, имеет ровный рельеф, свалок и посторонних предметов на участке нет. Круглогодичный подъезд, асфальт. дорога до участка. Леса на участке нет. Подготовлен под застройку.

Вдоль границ вышеперечисленных участков имеются:

- газопровод высокого давления 6 кг/см3 ДУ 400мм
- сети канализационные
- внутридворовые сети дождевой канализации,
- электроснабжение мощностью до 1 МВт напрядением 10Кв
- Канализация, от городских канализационных сетей.

Любая форма оплаты. Рассмотрю варианты обмена на технику, транспорт, недвижимость.

Возможна рассрочка, ипотека, аренда.

Продает собственник.

https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_promnaznacheniya_690757604

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 38 га (промышленные)" (38 ha plot (industrial)). The price is listed as "60 000 000 ₽". Below the title, it says "№ 690757604, размещено 10 февраля в 13:30" (listing number 690757604, posted on February 10 at 13:30) and "1333 (+4)" (1333 views +4). There are two buttons: "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note).

On the right side, there is a contact phone number "8 968 987-00-41" and a button "Написать сообщение" (Write message). A user profile for "Владимир" (Vladimir) is shown, indicating they are a private person (Частное лицо), registered on Avito since September 2017, and have completed 7 listings. They have 8 posts. Their address is given as "Калужская область, Малоярославец, Калужская область, Малоярославецкий район, деревня Верховье".

The listing details include a map showing the plot's location relative to surrounding landmarks like "Балакинский каскад" (Balakin cascade) and "Малоярославецкий районный центр" (Maloyaroslavets district center). It also mentions "Площадь: 3800 сот.; Расстояние до города: 4" (Area: 3800 hectares; Distance to town: 4 km). The address is "Адрес: Калужская область, Малоярославец, Калужская область, Малоярославецкий район, деревня Верховье" with a "Посмотреть карту" (View map) button.

The description of the plot states: "Продам участок 38 га, рядом с деревней Верховье, Малоярославецкого р-на, Калужской обл. 115 км от МКАД, 4 км от г. Малоярославец. Участок расположен в 300 м от трассы М3. подъезд асфальтирован. Свет и газ проходят рядом с участком. Один собственник. Вознаграждение посредникам" (I am selling a 38 ha plot, located near the village of Verkhovye, Maloyaroslavets district, Kaluga oblast. 115 km from MKAD, 4 km from the city of Maloyaroslavets. The plot is located 300 m from the M3 highway. The approach is asphalted. Electricity and gas pass by the plot. One owner. Commission for brokers).

Продам участок 38 га , рядом с деревней Верховье, Малоярославецкого р-на, Калужской обл. 115 км от МКАД, 4 км от г. Малоярославец. Участок расположен в 300 м от трассы М3. подъезд асфальтирован. Свет и газ проходят рядом с участком. Один собственник. Вознаграждение посредникам

https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_1390590292

Участок 2.5 га (промышленные)
№ 1390590292, размещено 29 января в 12:05 263 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 48439 2-22-77
Написать сообщение В сети

Аукцион-Недвижимость
Агентство

Контактное лицо
менеджеры

Адрес:
Калужская область, Обнинск, деревня ,
Боровский район, Калужская область,
Маланыно

Площадь: 250 сот., Расстояние до города: 7

Адрес: Калужская область, Обнинск, деревня , Боровский район, Калужская
область, Маланыно Посмотреть карту

Продается земельный участок с разрешенным использованием: для строительства
производственно-складского комплекса, расположенный в Боровском районе Калужской
области, деревня Маланыно.

Продается земельный участок с разрешенным использованием: для строительства производственно-складского комплекса, расположенный в Боровском районе Калужской области, деревня Маланыно.

Земельный участок располагается в непосредственной близости к Киевскому шоссе в Калужской области, между областными городами Обнинск и Балабаново на равном удалении от них на расстояние 7-8 км, 80 км от МКАД.

Форма участка – правильный четырехугольник, рельеф ровный, несущая способность грунтов удовлетворяет требованиям строительства. Размер участка: 25 000 м² (2,5 га).

На границе участка (примыкает к Киевскому шоссе) расположена бензоколонка «АЗС 99 км» (продается), также рядом: автобусная остановка, Боровский строительный рынок, напротив корейская кондитерская фабрика «Lotte» и завод «Grand Line».

Коммуникации:

- газ - по границе участка проходит трасса газа высокого давления;
- электричество (подстанция) - по границе участка проложен высоковольтный кабель (10 кВт), с возможным подключением;
- оптико-волоконная связь - по границе участка.

Коммерческая недвижимость Купить помещение под промышленность Продано склад Калужской обл.

kaluga.cian.ru Продаю склад Калужская область - база ЦИАН, объявление №192072161

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse in Kaluga, Russia. The main image shows a three-story industrial building with several windows and a dark van parked in front. Below the main image are three smaller thumbnail photos of the building from different angles. To the right of the images, the price is listed as 65,000,000 rubles with a green downward arrow indicating it's decreasing. The price per square meter is 15,477 rubles. There is a link to follow price changes and a contact name Vadim with one more object. Two phone numbers are provided: +7 925 740-53-10 and +7 910 598-71-84. A note asks users to leave a review after calling. A button to write a message is also present. Below the main image, key details are summarized: Area 4,200 m², 3 floors, height 3.3 m, and freehold status. The listing text describes the building as a 3-story industrial and storage facility on a 4,500 sq.m. plot near Obninsk, Borovsk, Balabovo, and Vorotino, 80 km from Moscow. It features a freight elevator, a closed freight lift, a height of 3.5 meters, concrete floors, brick walls, central communication (gas, water, sewerage), a telephone line, and electricity (100 kW). It is located near a customs terminal, an industrial park, and an airport. The land is registered in ownership. A 'Know more' section allows users to ask questions, and a 'Show phone' button is available. A 'Purchase conditions' section lists the price, commission, tax, and sales type. The URL of the listing is https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/192072161/

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/192072161/>

Коммерческая недвижимость Купить помещение под промышленность Продаю бизнес Калужская область, ул. Радищева - база ЦИАН, объявление №199723161

The screenshot shows a real estate listing for a business space in Kaluga, Russia. The main image is a large, open industrial or commercial hall with a concrete floor and metal shelving units. Below the main image, there is a grid of smaller thumbnail photos showing various interior and exterior views of the property.

49 000 000 ₽

18 973 ₽ за м²

PRO

Открытие
Агентство недвижимости
Еще 643 объекта

+7 916 068-53-46
+7 999 868-92-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Площадь 2 582,7 м² **Этаж** 1 из 1 **Тип недвижимости** Торговая площадь

Сфера деятельности: автомойка, пекарня, кафе/ресторан, автосервис, бытовые услуги, продукты, шиномонтаж, ресторан, общепит, арендный бизнес, магазин, производство, торговая площадь, хлебокомбинат, склад

Продается имущественный комплекс, находящийся на земельном участке об.пл. 6 998 кв.м. (40:13:030708:4), по адресу: Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Радищева, д. 8

Объекты комплекса:

- ресторан и магазин - 440,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этаж)
- автосервис - 366,7 кв.м. (нежилое здание)
- холодный склад - 405 кв.м.
- магазин смешанных товаров - 838,5 кв.м. (нежилое здание, 2 этаж)
- часть кирпичного гаража - 34,1 кв.м. (нежилое здание)
- склад с холодильной камерой - 180,1 кв.м. (нежилое здание, 1 этаж)
- земельный участок - 6 998 кв.м. (зем. нас. пункт./ под объекты торговли/бытового обслуживания, автосервиса)

Все объекты, в отличном состоянии, эксплуатируются и поддерживаются в исправном техническом состоянии. Подключены к необходимым коммуникациям. Без долгов. 90 % помещений сданы в аренду.

Без обременений.

Продажа от собственника. Прямой договор купли-продажи.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Инвестиции в торговый центр
Готовность 50%. Концепция ТРЦ от создателей X5 Retail. Рентабельность капитала 18,5%. trc-kovrovcity.ru

Содействие в подборе финансовых услуг/организаций

Яндекс Директ

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/199723161/>

Коммерческая недвижимость Купить помещение под пр. Купить здание Калужская область, Киевское ш. 33 - база ЦИАН, объявление №201471219

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. At the top right, the price is listed as 39 085 932 ₽. Below it, the cost per square meter is 13 134 ₽ за м². There is a link to "Следить за изменением цены" (Follow price changes) and a note that VAT is included. The ID of the listing is 21805243, and the phone number is +7 923 408-98-22. A small profile icon is shown next to the phone number. Below the main information, there is a "Написать сообщение" (Write message) button.

2976,1 m² 2 этажа

Площадь Этажность

Продается помещение (офисные, торговые, складские) общой пл. 2 976,10 кв.м. и право аренды земельного участка пл. 2 630 кв.м., адрес объектов: Калужская область, г. Обнинск, Киевское шоссе, 33. Объект находится в удовлетворительном техническом состоянии. Объект состоит из следующих помещений: здание склада красок, площадью 60,3 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер: 40:27:060101:246; нежилое помещение площадью 126,3 кв.м, 1,2 этажи, кадастровый номер: 40:27:040202:389, аренда; здание нежилое площадью 434,50 кв.м, 2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:411, аренда; помещение нежилое площадью 943,70 кв.м, 1,2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:388, аренда; помещение 1 нежилое в строении 9, площадью 1421,3 кв.м, 1,2 этаж, кадастровый номер: 40:27:040202:349, аренда; право аренды зем. участка площадью 2630 кв.м, кадастровый номер: 40:27:040202:77. Текущее использование объектов: производственное. На земельном участке имеются следующие коммуникации:

- газоснабжение
- электроснабжение
- водоснабжение
- канализация

Все коммуникации находятся в хорошем состоянии, эксплуатируются. Местоположение объектов оценки характеризуется как благоприятное ввиду расположения и транспортной доступности. Экологическая ситуация условно благоприятная. Окружающая застройка представлена зданиями производственно-складского назначения.

Удаленность до центра города Калуга 86 км.

Объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)". Гарантии и плюсы

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/201471219/>

Коммерческая недвижимость Купить помещение под пр. Продам здание улица Горького, Калужская область - база ЦИАН, объявление №13589712

The screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website. The main image displays a two-story brick building with arched windows, situated behind a large black wrought-iron fence. A date stamp '24.04.2018' is visible at the bottom right of the photo. Below the main image is a thumbnail gallery showing six smaller photos of the building and its surroundings. To the right of the main image, the price is listed as 59,000,000 ₽ with a red upward arrow, and the cost per square meter is 16,858 ₽. The seller's name is Dmitry Kor尼лов, and their phone number is +7 900 576-16-16. A message box with the letter 'Д' is shown. Below the seller information, there is a note about leaving a review after calling. A button to 'Write a message' is also present. Technical details on the left indicate a plot area of 3,500 m² and three floors. A section titled 'Learn more' encourages users to ask questions, with a 'Show phone' button. A login overlay is visible at the bottom.

59 000 000 ₽ ↑
16 858 ₽ за м²

Дмитрий Корнилов
Еще 4 объекта

+7 900 576-16-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

6 фото

Площадь Этажность
3 500 м² 3 этажа

Продается отдельно стоящее здание(кирпичное) 3500 м2 на участке 30 соток, все в собственности, огорожено кованым забором+профлист(см фото)
Административно-производственное здание. Назначение совершенно любое, все коммуникации
В пешей доступности вокзал, отличный трафик.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/13589712/>

Коммерческая недвижимость Купить помещение под производство Купить помещение под производство Калужская область, Жуковская ул. - база ЦИАН, объявление №200775859

1 фото

Яндекс

Площадь Этаж Помещение
4 586 м² 1 из 1 Свободно

Продается производственная база на земельном участке площадью 37 516 кв.м. по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, г.Белоусово, ул. Жуковская. На территории базы здание производственного корпуса, мастерских, склада, гаража, котельной. Общая площадь строений 4586 кв.м. Цена: 77 млн.руб.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	77 000 000 ₽
Ставка	16 791 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес Предоставляется
Состояние Типовой ремонт

77 000 000 ₽ ↓
16 791 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
ID 22395372
+7 926 840-64-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/200775859/>

Приложение 4.
Сведения об Исполнителе