



ОТЧЕТ № 06/03/2017-454
об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, находящегося по адресу: 619650,
Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос.
Гайны, ул. Коммунистическая, 82

Заказчик:

ООО «НПО «Космос»

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 10 мая 2017 года

Дата оценки: 07 марта 2017 года

Россия, Москва, 2017



Конкурсному управляющему
ООО «НПО «Космос» Логинову О.А.

Уважаемый Олег Анатольевич!

В соответствии с Договором № 06/03/2017-454 от 06 марта 2017 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является недвижимое имущество в составе:

1. Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м
2. Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

находящееся по адресу: 619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82.

Оценка проведена по состоянию на: 07 марта 2017 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для проведения сделки купли-продажи. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 07 марта 2017 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

5 821 592 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча пятьсот девяносто два) руб., в том числе:

Рыночная стоимость Здания битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

4 536 430 (Четыре миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать) руб.;

Рыночная стоимость Одноэтажного деревянного здания конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

1 380 044 (Один миллион триста восемьдесят тысяч сорок четыре) руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года



ООО «ОК «Лофт»

№№ 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 и Сводом стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СООРО).

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ОК «Лофт»

10 мая 2017 г.



А.Л. Сизиков





СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	13
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	15
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
8	АНАЛИЗ РЫНКА	23
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	25
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	25
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	25
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	26
10	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
10.1	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	28
10.2	ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	29
11	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	37
12	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	38
13	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	39
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	40
15	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	41
15.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	41
15.2	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	44



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 06/03/2017-454 от 06 марта 2017 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1. Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м 2. Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м
Местоположение объекта оценки	619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» (ООО «НПО «Космос»), местоположение: 619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82, ИНН 7720068118, КПП 772001001, ОГРН 1037739161525, дата присвоения 21 января 2003 года
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Вид права Владельца	Право собственности
Балансовая стоимость	164 735,87 руб.
Обременения объекта оценки	Данные об обременениях объекта оценки отсутствуют
Дата проведения оценки	07 марта 2017 года
Дата составления отчета	10 мая 2017 года
Порядковый номер отчета	06/03/2017-454

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
5 821 592	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТоговая величина стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 07 марта 2017 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

5 821 592 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча пятьсот девяносто два) руб., в том числе:

Рыночная стоимость Здания битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

4 536 430 (Четыре миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать) руб.;



Рыночная стоимость Одноэтажного деревянного здания конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

1 380 044 (Один миллион триста восемьдесят тысяч сорок четыре) руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. мОдноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для проведения сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07 марта 2017 года
Срок проведения оценки	В течение 7 (семи) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора на проведение оценки
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none">Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за



достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Данные по обременениям составляющих объекта оценки не предоставлены Заказчиком, оценка проводится при условии отсутствия обременений.
15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Дополнительных допущений и ограничений не имеется.

Дополнительные условия

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» (ООО «НПО «Космос»), местоположение: 619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82, ИНН 7720068118, КПП 772001001, ОРГН 1037739161525, дата присвоения 21 января 2003 года в лице Конкурсного управляющего Логинова Олега Анатольевича (ОГРН: 1077799003435, ИНН: 7703392442)
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резолютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 170000-035-000008 от 12 января 2017 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2017 г. по 20 января 2018 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей
ОЦЕНЩИК:	Марковский Александр Николаевич , Москва, ул. Керченская, 11 корп. 1, кв. 61+903.723.9683, markovsky.60@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации "Российское общество оценщиков", 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1, т.т. (495) 267.4602, 267.2667; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.mrsa.ru. Реестровый №2363
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none">▪ Диплом Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права ПП №606621 от 31 мая 2003 г.;▪ Свидетельство Московской Финансово-промышленной академии №030 о повышении квалификации от 24 марта 2006 г.▪ Свидетельство Государственного университета по землеустройству № 14840 о повышении квалификации от 17 декабря 2009 г.
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована: Страховой полис к договору №433-121121/15/0321R/776/00001/5-002363 от 31 июля 2015 г. Состраховщики: <ul style="list-style-type: none">▪ ОСАО «ИНГОССТРАХ», 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20 07 2010 г.▪ ОАО «АльфаСтрахование», 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С №2239 77 от 13 12 2006 г.



	<ul style="list-style-type: none">Срок действия договора страхования – с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1996 г.
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 06/03/2017-454 от 06 марта 2017 г.Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

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



трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Данные об обременениях составляющих объекта оценки не предоставлены Заказчиком, оценка проводится при условии отсутствия обременений.
15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Свод стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СООРО).

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:



- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО РОО, чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной



стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
 - Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
 7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
 10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
 11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право



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

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки:

1. Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м
2. Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Оцениваемый объект принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» (ООО «НПО «Космос»), местоположение: 619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82, ИНН 7720068118, КПП 772001001, ОГРН 1037739161525, дата присвоения 21 января 2003 года.

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики здания битумохранилища

Параметр	Значение
Наименование	Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м
Адрес объекта оценки	619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО «НПО «Космос»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 АК № 814448 от 01 июля 2005 г.
Балансовая стоимость	88 022,59 руб.
Материал стен	ж/ блоки
Текущее использование	Не эксплуатируется.
Площадь участка, кв. м	Площадь застройки

Источник: данные Заказчика

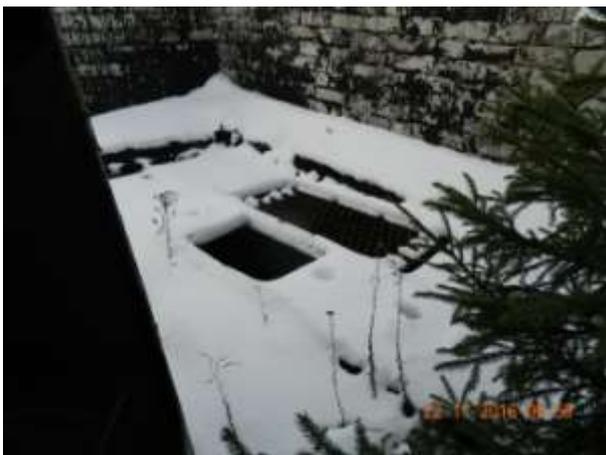


Фото 7.1 Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.2 Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.3 Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.4 Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м

Источник: результаты осмотра

Таблица 7.2 Количественные и качественные характеристики здания конторы

Параметр	Значение
Наименование	Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м
Адрес объекта оценки	619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос. Гайны, ул. Коммунистическая, 82
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО «НПО «Космос»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 АК № 814449 от 01 июля 2005 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Балансовая стоимость	76 713,28 руб.
Год постройки	1989
Общая площадь, кв. м	118
Площадь застройки, кв. м	136,9
Строительный объем, куб. м	383
Фундамент	Бетонный ленточный
Материал стен	Брус
Кровля	Стропила деревянные, кровля металл
Полы	Дощатые
Отопление	Демонтировано. Печь разрушена
Электроснабжение	Открытая проводка. Частично демонтирована
Текущее использование	Не эксплуатируется.
Площадь участка, кв. м	Площадь застройки

Источник: данные Заказчика



Фото 7.5 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.6 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.7 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.8 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.9 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



Фото 7.10 Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Источник: результаты осмотра



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Гайны (к.-п. Гайна, букв. «Беличье гнездо») — рабочий посёлок, центр Гайнского муниципального района Пермского края. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года, в посёлке проживало 4050 человек (1943 мужчины и 2107 женщин).

Впервые в исторических документах Гайны упоминаются в переписных материалах, получивших название «Писцовые книги И. И. Яхонтова 1579 год». В то время в погосте Гайны было 17 дворов пашенных крестьян и 4 пустых пашни, а также 16 десятин леса пашенного.

Эта дата и считается официальным рождением населённого пункта. Однако, по материалам раскопок, проводимых археологами в разные годы, поселение Гайны относится к группе родановских памятников и возникло примерно в XI веке.

До Октябрьской революции населённый пункт Гайны входил в состав Гаинской волости, а в 1927 году — в состав Гаинского сельсовета[2]. До 2 января 1963 года Гайны имели статус села. Постановлением Пермского облисполкома № 1/3 от 2 января 1963 года село Гайны преобразовано в рабочий посёлок городского типа, а с 1996 года — в рабочий посёлок.

По данным переписи 1926 года в Гайнах было 263 двора. Население составляло 1051 человек, из них 508 мужчин, 543 женщины; русских 1008, пермяков 39. Действовала школа первой ступени, больница, ветеринарный пункт, телефон и почта.

Ближайший город — Кудымкар (156 км).



Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

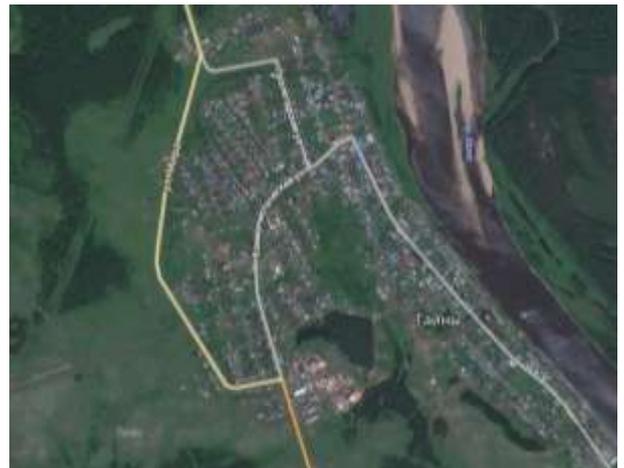


Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок принадлежит Владельцу - ООО «НПО «Космос», на праве собственности.

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

Правовой статус земельного участка в пятне застройки составляющих объекта оценки не установлен. Согласно письму Администрации Гайнского муниципального района Пермского края от 13.02.2017 г. № 22 участок находится в собственности РФ.



ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Данные по обременению составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки) не предоставлены Заказчиком, оценка проводится при условии отсутствия обременений.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 АК № 814448 от 01 июля 2005 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 АК № 814449 от 01 июля 2005 г.;
3. Технический паспорт нежилого строения от 06 мая 2004 г.;
4. Инвентаризационная опись основных средств от 11 января 2017 г. № 22;
5. Письмо Администрации Гайнского муниципального района Пермского края от 13.02.2017 г. № 22.

Полученная от Заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Составляющие оцениваемого объекта является элементами производственной инфраструктуры – склада мазута. Склад мазута – специализированный объект, не подразумевающий иного использования, кроме проектного. Поэтому НЭИ объекта оценки возможно только по его текущему назначению.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

Публикация данных по экспорту важнейших товаров России за январь-июль 2014 г. привела к коррекции опубликованных ранее Минэкономразвития России оценок роста ВВП за июль. По отношению к соответствующему месяцу предыдущего года эта оценка пересмотрена с -0,2 % до 1,0 %, а сезонновыровненный рост к предыдущему месяцу в июле скорректирован с 0,2 % до 0,4 процента. Основным фактором этого пересмотра стал значительный всплеск роста экспорта нефтепродуктов, который составил 39,3 % за рассматриваемый период против падения на 16,6 % в июне (к соответствующему периоду прошлого года).

В августе, по оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,4 %, отыграв положительный импульс роста, наблюдаемый в июле. Негативная экономическая активность августа обусловлена снижением сезонноочищенной динамики обрабатывающих производств, оптовой торговли, строительства и чистых налогов. В августе текущего года производство продукции сельского хозяйства перестало вносить положительный вклад в рост ВВП. Продолжилась тенденция сокращения темпов роста товарного импорта и экспортных пошлин на нефть и газ, определив негативную динамику налогов на продукты и импорт.

В августе динамика ВВП за годовой период, по оценке Минэкономразвития России, составила 0 процентов. Вместе с тем в целом за январь-август текущего года ВВП вырос на 0,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора в августе снизились на 1,7 %, объемы работ по виду деятельности «Строительство» снизились на 0,8 % к предыдущему месяцу.

Динамика промышленного производства в целом, с исключением сезонной и календарной составляющих, после роста в июле, в августе вновь стала отрицательной (-0,2 процента). В добыче полезных ископаемых после сокращения в июле, в августе рост восстановился (1,0 %), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в августе рост продолжился (0,4 процента). В обрабатывающих производствах после восстановления роста в июле, в августе вновь произошло сокращение (-0,7 процента).

В отраслях промежуточного спроса в августе отмечается рост только в производстве кокса и нефтепродуктов, при сокращении роста в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, вновь сократилось текстильное и швейное производство, и продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса восстановился рост в производстве машин и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство транспортных средств и оборудования.

Динамика производства сельского хозяйства с исключением сезонности в августе снизилась на 0,8 % после прироста на 5 % в июле.

В отчете за август Росстатом уточнена помесечная динамика реальных располагаемых доходов населения за апрель-июль 2014 года к соответствующему периоду предыдущего года. В связи с этим Минэкономразвития России повысило оценку роста реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора за июль с 2,3 % до 2,6 процента. В августе, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора замедлились до 1,4 % по отношению к предыдущему месяцу.



Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за июль, понизив её прирост к июлю 2013 г. до 1,4 % против 1,8 % по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку июля с 0,2 % до -0,2 процента. Прирост с исключением сезонного фактора в августе составил 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в августе замедлилась до 0,2 % против 0,4 % в июле.

В связи с уточнением Росстатом роста платных услуг населению за июль текущего года в годовом исчислении до 0,8 % с 0,6 % Минэкономразвития России повысило оценку данного показателя (с исключением сезонности) с -0,3 % до 0,2 процента. В августе рост ускорился до 0,4 процента.

На рынке труда на протяжении последних четырёх месяцев уровень безработицы составляет, по оценке Минэкономразвития России, 5,2 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в августе 2014 г., по оценке, составил 41,5 млрд. долларов США (97,6 % к июлю 2013 г. и 90,1 % к июлю 2014 года).

Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 24,9 млрд. долларов США (87,8 % к августу 2013 г. и 85,9 % к июлю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в августе 2014 г., по оценке, составило 16,6 млрд. долларов США, относительно августа предыдущего года увеличилось на 17,1 процента.

В августе 2014 г. потребительская инфляция составила 0,2 % после 0,5 % в июле (в августе 2013 г. – 0,1 %), с начала года – 5,6 %, за годовой период повысилась до 7,6 % после 7,5 % в июле.

Таблица 8.1. Основные показатели развития экономики

	2013 год		2014 год		
	Август	Янв.-август	Июль	Август	Янв.-август
ВВП	101,2	101,0	101,0	100,0	100,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,1	104,5	100,5	100,2	105,6
Индекс промышленного производства	99,8	99,9	101,5	100,0	101,3
Обрабатывающие производства	99,3	99,7	102,4	99,4	102,2
Инвестиции в основной капитал	98,2	99,6	98,0	97,3	97,5
Ввод в действие жилых домов	118,8	108,0	138,5	110,7	128,2
Располагаемые денежные доходы населения	103,6	104,2	102,5	103,9	100,7
Реальная заработная плата	106,8	105,6	101,4	101,4	102,9
Среднемесячная номинальная з/ плата, руб.	29226	29013	32515	31540	31638
Уровень безработицы	5,2		4,9	4,8	
Оборот розничной торговли	104,2	104,0	101,2	101,4	102,3
Объем платных услуг населению	103,9	102,3	100,8	101,0	101,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	42,5	338,7	46,1	41,5	343,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,4	219,7	29,0	24,9	206,7

Источник: Минэкономразвития, <http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/>



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщики осуществили сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщики изучили количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщиков должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки



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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТоговая стоимость

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество в составе:

1. Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м
2. Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или



замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Составляющие объекта оценки являются элементами производственной инфраструктуры ООО «НПО «Космос» и в силу этого факта, а также ввиду их физического состояния применение Сравнительного подхода в рамках настоящего исследования невозможно.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Составляющие объекта оценки являются элементами производственной инфраструктуры ООО «НПО «Космос», находящемся в процедуре банкротства, и в силу этого факта, а также ввиду их физического состояния применение Доходного подхода в рамках настоящего исследования невозможно.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

Оценщик располагает необходимым объемом информации, позволяющим достаточно достоверно определить стоимость составляющих объекта оценки.



10 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Владельцу объекта оценки на праве собственности принадлежит недвижимое имущество в составе:

1. Здание битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м
2. Одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м

Правовой статус земельного участка в пятне застройки составляющих объекта оценки не установлен. Согласно письму Администрации Гайнского муниципального района Пермского края от 13.02.2017 г. № 22 участок находится в собственности РФ.

10.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ, федеральными законами.

Правовое значение исключительного права на приобретение гражданами или юридическими лицами земельных участков в собственность или в аренду разъяснено Высшим Арбитражным Судом РФ в Постановлении Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в том числе отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Цена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.



Рисунок 10.1. Местоположение объекта оценки

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

Оценщик не располагает данными о кадастровом номере земельного участка, занимаемым объектом оценки. При этом, на основании имеющегося в распоряжении Оценщика почтового адреса объекта оценки при помощи



ресурсов Яндекс Карты и «Публичная кадастровая карта», идентифицирован ближайший (не более 100 м) к оцениваемому объекту земельный участок промназначения кад. № 81:01:0011017:146. Удельная кадастровая стоимость земельного участка кад. № 81:01:0011017:146 составляет 157,35 руб. за 1 кв. м.

На основании изложенного:

Таблица 10.1. Определение затрат на приобретение земельного участка, руб.

Наименование	Площадь застройки
Нежилое здание, площадь пятна застройки, кв. м	383
Мазутохранилище, площадь пятна застройки, кв. м	220
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	157,35
Затраты на приобретение земельного участка, руб.	94 882

Источник: анализ Оценщика

10.2 ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Затратный подход дает объективное представление о стоимости объекта недвижимости, если он новый или имеет небольшой срок эксплуатации.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке помещений остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

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



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

Полный круг затрат – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки без учета накопленного износа и устареваний и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.
- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.
- Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов, поскольку Оценщик располагает всеми необходимыми для применения метода исходными данными.

Метод проектных аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего сооружения, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м}} \cdot K_{\text{попр}} \cdot S \cdot K_{\text{дата}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{восст}}$ - Полный круг затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$ - затраты на замещение (воспроизводство) 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$ - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- S - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$ - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату оценки. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 97 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Улучшениями земельного участка в данном исследовании являются здания и сооружения, указанные выше в Разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»

Оценка рыночной стоимости производится методом проектных аналогов.

**ВЫБОР ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И АНАЛОГОВ**

Основываясь на приведенных характеристиках улучшений, в качестве проектных аналогов для целей анализа выбраны:

Таблица 10.2. Выбор проектных аналогов

Показатель	Нежилое здание	Битумохранилище
Наименование		
Источник	Здания и сооружения АПК 2014	Складские здания и сооружения 2016
Проектный аналог	ru.A3.01.007.0068	ru.C3.19.000.0081
Базовая дата	01.01.2014	01.01.2016
Строительная единица	куб. м	куб. м
Удельная стоимость, руб./стр. ед.	11 206,00	6 565,00

Источник: Сборники УПСС КО-ИНВЕСТ «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014», «Складские здания и сооружения 2016», анализ Оценщика

КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ ПРОЕКТНОГО АНАЛОГА И ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Корректировка на разницу в объеме проектного аналога и оцениваемого здания отражает разницу в строительном объеме проектного аналога и оцениваемого здания.

Корректировка определена по таблице, регламентированной Разделом 1. «Рекомендации по использованию» сборника УПСС КО-ИНВЕСТ «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014»:

Таблица 10.3. Поправка на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Раздел 1. Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН

Дата оценки - 07 марта 2017 г. Базовая дата 01.01.2014 г.

Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 97 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы». В результате расчетов:

$$I_{2014} = (8,567/7,821) * (116,236/114,853) = 1,1086;$$

$$I_{2016} = (8,567/8,188) * (116,236/114,853) = 1,0589.$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Величина прибыли предпринимателя определена на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 под ред. Е.Е. Яскевича. В соответствии с данными Справочника П_{пр} составляет для оцениваемого объекта 17%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА РЕГИОН

Данные о затратах на строительство проектных аналогов в Справочниках УПСС КО-ИНВЕСТ приводятся для условий Московской области. Корректировка определена по таблице,



регламентированной Разделом 5.1. «Региональные коэффициенты стоимости строительства» сборника УПСС КО-ИНВЕСТ «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

На основании изложенного:

Таблица 10.4. Расчет затрат на замещение (воспроизводство), руб. без НДС

Показатель	Нежилое здание	Битумохранилище
Строительный объем	440,00	500,00
Удельная стоимость	11 206,00	6 565,00
$I_{\text{Дата}}$	1,1086	1,0589
$P_{\text{Пр}}$	17,00%	17,00%
$K_{\text{Рег.}}$	1,077	1,107
I_{V}	1,00	1,00
Затраты	6 887 628	4 501 813

Источник: расчеты Оценщика

АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

Практика рынка недвижимости последнего десятилетия характерна бурным ростом как строительной индустрии, так и количества сделок с объектами недвижимости практически любого типа на фоне достаточно острого дефицита. При этом, различия в стоимости квадратного метра недвижимости любого типа характеризуются во-первых престижностью объекта (местоположение, тип проекта, и пр.), а во вторых, затратами на предпродажную подготовку, т.е. на проведение мелкого текущего ремонта при прочих равных условиях.

Главным образом, такое положение вещей характерно для долгоживущих конструкций, выполненных на основе кремневых материалов (кирпич, песок, щебень, цемент и пр.). На рынке легких конструкций - дерево, металл, полимеры - первостепенное значение приобретает, безусловно, возраст этих объектов, являющийся, в данном случае, главной характеристикой при оценке физического износа.

Наиболее наглядным примером этому может служить сектор жилой недвижимости. Стоимость одного квадратного метра (с учетом предпродажной подготовки - для старых домов "сталинского" типа, - предпродажный косметический ремонт, для современных - стоимость аналогичной отделки) приблизительно равна в пределах мотиваций покупателя и продавца.

Стоимость одного квадратного метра "хрущевок" и "брежневок" при аналогичных условиях несколько ниже за счет именно престижности и функциональности (в меньшей степени) этих объектов. Следует при этом иметь в виду, что нормативный срок жизни "сталинок" - 40 лет, а "хрущевок" и "брежневок" - 30.

В секторе производственно-складской недвижимости такой параметр, как престижность, характеризуемый в практике оценки экономическим износом, еще более сглажен. Первостепенное значение здесь приобретают функциональные качества объекта, т.е. способность его выполнять производственные задачи.



Физический износ. Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Динамика потери стоимости в результате физического износа имеет нелинейный характер.

Износ определяется как результат изменения стоимости элемента во времени в соответствии с данными статьи "Совершенствование воспроизводственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>)) и характеризуется зависимостью:

$$И = 5\% + 25\% / \sqrt{C_c} + 0,25 * (4T / C_c)^{2 / \sqrt{C_c}} + T / 20 \sqrt{C_c} (2 - 2^{2 \exp(-1 - 0,0125T)})^4$$

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

C_c – срок службы.

Удельные веса конструктивных элементов установлены на основании данных соответствующих нормативных документов, определяющих стоимостные параметры, приведенные выше в таблице «Выбор проектных аналогов» (УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011).

Для определения физического износа составляющих объекта оценки, рассчитывалась динамика износа и определен фактический срок полезного использования.

В результате проведенного анализа получена кривая зависимости износа составляющих от возраста, отражающая процесс совокупного устаревания объектов, т.е. фактически кривую накопления износа имущества в течение срока фактической экономической жизни.

Срок экономической жизни устанавливался на основе данных Положения о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. Данный подход к определению срока экономической жизни обусловлен тем, что существующие нормативные сроки службы (в соответствии с нормами амортизации по ЕНАО) в сложившейся в стране экономической ситуации на действующих предприятиях фактически не соответствует реалиям. Таким образом, возраст присутствующих на рынке в значительном объеме объектов, существенно превышающий нормативный срок их эксплуатации, в действительности и является отражением реального срока службы данных объектов.

На основании проведенного анализа:

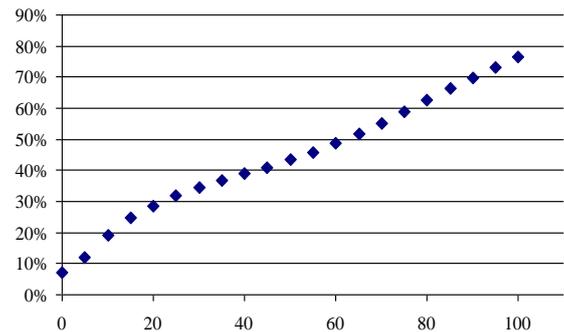


Рисунок 10.2. Динамика физического износа

Источник:

<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>



Таблица 10.5. Расчет физического износа

Наименование	Нежилое здание	Срок жизни	И _{Физ.г} %	Битумо-хранилище	Срок жизни	И _{Физ.г} %
Дата постройки		1989			1989	
Возраст		27			27	
Проектный аналог	ru.A3.01.007.0068			ru.C3.19.000.0081		
Фундаменты	7,72%	150	2,54%	23,00%	150	7,56%
Каркас	8,96%	100	3,40%	0,00%	150	0,00%
Стены	5,97%	100	2,26%	37,00%	150	12,17%
Перегородки	3,93%	50	3,93%	3,00%	150	0,99%
Перекрытия, покрытия	8,66%	60	3,95%	12,00%	80	4,93%
Кровля	14,02%	30	14,02%	3,00%	55	1,41%
Проемы	17,09%	40	17,09%	3,00%	80	1,23%
Полы	13,01%	45	13,01%	6,00%	80	2,46%
Отделка	3,98%	40	3,98%	1,00%	40	1,00%
Проч	5,34%	30	5,34%	10,00%	40	10,00%
Особостр.	0,00%	30	0,00%	0,00%	30	0,00%
ОВ	0,86%	15	0,86%	0,00%	15	0,00%
ВК	5,16%	15	5,16%	0,00%	15	0,00%
Э	3,34%	35	3,34%	2,00%	35	2,00%
Слаботочн.	0,00%	35	0,00%	0,00%	35	0,00%
Проч.	1,96%	30	1,96%	0,00%	30	0,00%
Итого	100,00%		80,84%	100,00%		43,75%

Источник: расчеты Оценщика

Функциональное устаревание. Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно-техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.



Оцениваемые инвентарные единицы в составе имущества выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание этого имущества для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание. Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Внешнее экономическое устаревание недвижимости - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего экономического устаревания могут быть такие, например, факторы, как избыток предложения на рынке недвижимости, общее падение экономических показателей в отрасли либо стране и т.п.

Внешнее экономическое устаревание оборудования - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки.

Наличие положительной прибыли предпринимателя (определенной на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 19, 2016 под ред. Е.Е. Яскевича.) говорит об отсутствии внешнего износа.

Величина амортизированных затрат на замещение. Суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ) определяются по следующей формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - U_{\text{фун.}}) * (1 - U_{\text{внеш.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$ - суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ)

$I_{\text{физ.}}$ - физический износ

$U_{\text{фун.}}$ - функциональное устаревание (0%);

$U_{\text{внеш.}}$ - экономическое обесценение и устаревание (0%).

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В процессе анализа стоимостных параметров оцениваемого объекта в рамках настоящего раздела:

- определена полная величина затрат на воспроизводство (полная величина затрат на замещение) инвентарных единиц, входящих в состав объекта оценки на дату оценки с учетом местоположения;
- определена подходящая для данного проекта величина предпринимательской прибыли;
- проведена оценка величины амортизированных затрат на замещение (накопленного износа). В этом разделе учитываются несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

На основании проведенных расчетов и анализа:



Таблица 10.6. Определение затрат на воспроизводство недвижимого имущества в составе объекта оценки, руб. без НДС

Показатель	Нежилое здание	Битумохранилище
Затраты	6 887 628	4 501 813
И _{Физ.}	80,84%	0,00%
И _{Функц.}	0,00%	0,00%
И _{Внешн.}	0,00%	0,00%
З _{Аморт.}	80,84%	0,00%
Затраты на воспроизводство, руб.	1 319 779	4 501 813

Источник: анализ Оценщика

На основании проведенных расчетов:

Таблица 10.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Показатель	Нежилое здание	Битумохранилище
Затраты на воспроизводство	1 319 779	4 501 813
Затраты на приобретение зем. участка	60 265,05	34 617,00
Рыночная стоимость	1 380 044	4 536 430

Источник: анализ Оценщика



11 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной 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 цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Поскольку при определении рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход – Затратный, согласования результатов применения трех подходов к оценке не требуется.



12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, с учетом сделанных допущений, составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

5 821 592 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча пятьсот девяносто два) руб., в том числе:

Рыночная стоимость Здания битумохранилища из железобетонных плит общей площадью 205,5 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

4 536 430 (Четыре миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать) руб.;

Рыночная стоимость Одноэтажного деревянного здания конторы со столовой АБЗ общей площадью 118,0 кв. м составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

1 380 044 (Один миллион триста восемьдесят тысяч сорок четыре) руб.



13 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО № 1, № 2, № 3, №7, стандартов РОО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик

А.Н. Марковский



14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Стандарты оценки ФСОН № 1, ФСОН № 2 и ФСОН № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
6. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
8. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
9. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
10. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

12. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
13. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
15. Информационные агентства Hoovers (США) (www.hoovers.com), СПАРК-Интерфакс (www.spark.ru), РосБизнесКонсалтинг (www.rbc.ru), РТС (Российская Торговая Система) (www.rts.ru), QUOTE (www.quote.ru), СКРИН (www.skrin.ru), ММВБ (www.micex.ru), Corporate Information (www.corporateinformation.com);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



15 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

15.1 Копии документов оценщика и исполнителя





ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Марковский Александр Николаевич**
Паспортные данные: Сер. 4508 №269447 выдан ПВО ОВД р-на Зюзино г. Москвы (код подразделения - 772-053) 08.12.2005
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Питчинская, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка «Внешэкономбанк» за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии по настоящему Договору считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для Страхователя.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1:
СПАО «Ингосстрах» (Начальник Отдела страхования *С.И.Смирнов* и *И.И.Иванов* и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015г. и №5355815 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170000-035-000008
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Оценочная компания «Ллофт»
107370, г. Москва, Открытое шоссе д. 9, стр. 14
Банковские реквизиты:
ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512
р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва
к/с 30101810000000000272

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	35 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170000-035-000008 от 12 января 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 января 2017 г. по 20 января 2018 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170000-035-000008 от 12 января 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Страховая акционерная компания
«ЭНЕРГОГАРАНТ»

Директор Департамента
страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

М.П.

Полис оформлен: Койранская-И

Дата выдачи: 13.01.2017



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Оценочная компания «Ллофт»

Генеральный директор





15.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

 **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ПЕРМСКОЙ ОБЛАСТИ И КОМИ-ПЕРМЯЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Выдано 1 июля 2005 года

Основание *Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2004г.*

Субъект права *Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", зарегистрировано Филиалом В2 Московской регистрационной палаты 30.11.1993г., рег.№ 1037739161525, свидетельство №006971976 серия 77, ИНН 7720068118, юридический адрес: Россия, г.Москва, ш.Энтузиастов, д.38, корп.25*

Вид права *собственность*

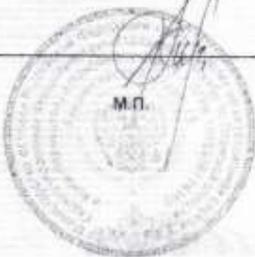
Объект права *здание битумохранилища из железобетонных плит, общая площадь 205,5 кв.м.*

Адрес объекта *619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос.Гайны, ул.Коммунистическая, д.82*

Кадастровый номер объекта
Условный номер объекта *81-59-19/004/2005-895*

Ограничения (обременения) права *не зарегистрированы*

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25 декабря 2004 года *сделана запись № 81-1-3/2004-1237*

Регистратор *Канюков Л.З.* Подпись 
ф.и.о. М.П. 

59 АК В11148



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ПЕРМСКОЙ ОБЛАСТИ И КОМИ-ПЕРМЯЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Выдано 1 июля 2005 года

Основание *Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2004г.*

Субъект права *Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", зарегистрировано Филиалом В2 Московской регистрационной палаты 30.11.1993г., рег. № 1037739161525, свидетельство №006971976 серия 77, ИНН 7720068118, юридический адрес: Россия, г.Москва, ш.Энтузиастов, д.38, корп.25*

Вид права *собственность*

Объект права *одноэтажное деревянное здание конторы со столовой АБЗ, общая площадь 118.0 кв.м.*

Адрес объекта *619650, Коми-Пермяцкий АО, Гайнский район, пос.Гайны, ул.Коммунистическая, д.82*

Кадастровый номер объекта

Условный номер объекта *81-59-19/004/2005-893*

Ограничения (обременения) права *не зарегистрированы*

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25 декабря 2004 года сделана запись № *81-1-3/2004-1233*

Регистратор Канюков Л.Э
ф.и.о.

Подпись



59 ЛК 819449



*Ками - Термское
Государственное предприятие*

Бюро технической инвентаризации

ОЦИФРОВАНО
06 MAR 2012
Федеральный фонд «Ростехинвентаризация»
Бюро технической инвентаризации в Пермском крае

Область *Пермская*
Район *Кайский*
Город (др. поселение) *пос. Кайма*
Район города _____

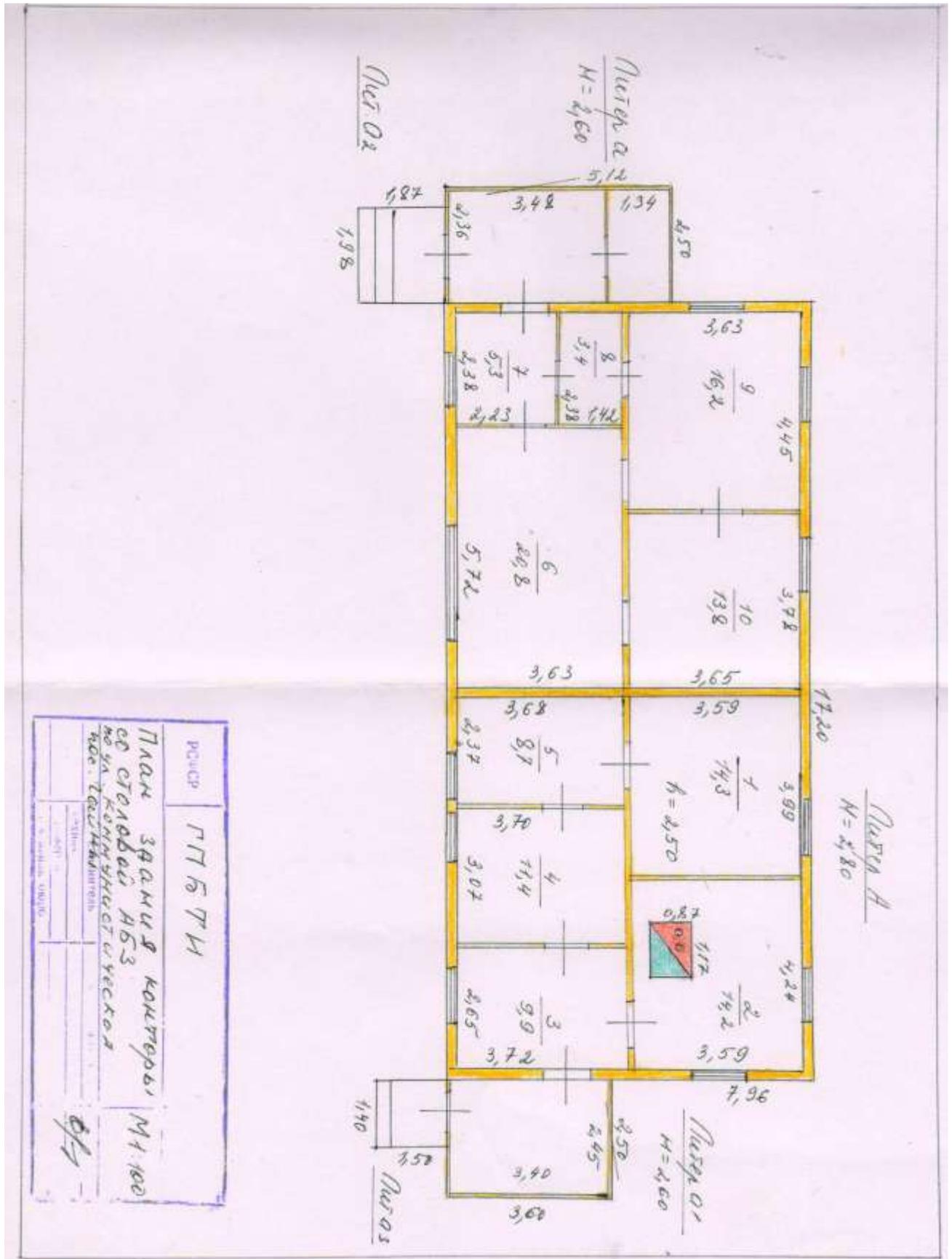
кантора составовой АБЗ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ _____ по улице (пер.) *Коммунистическая* (лит. *А*)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<i>1-78</i>					
Номер в реестре	<i>78</i>					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на *6 мая* 20*04* г.
(указывается дата обследования объекта учета)





Приложение к техническому паспорту на здание (строение).

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении) _____

контора со столовой
пос. Гайно

по уд. (пер.) _____

Коммунистическая дом № _____

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (высурка)	Назначение помещений: жилая, комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь		Площадь помещения общего назначения	Самостоятельно используемая или переоборудованная площадь	Примечание
						квартиры	на пер. этаже			
A	I	1	кабинет	3,99 x 3,59	14,3	14,3		2,50		
		2	кабинет	4,24 x 3,59 - 1,17 x 0,87	14,2		14,2	-		
		3	коридор	3,72 x 2,55	9,9		9,9	-		
		4	кабинет	3,70 x 3,07	11,4		11,4	-		
		5	кабинет	3,62 x 2,37	8,7		8,7	-		
		6	зал приема гости	5,71 x 3,63	20,8		20,8	-		
		7	коридор	2,38 x 2,23	5,3		5,3	-		
		8	коридор	2,38 x 1,42	3,4		3,4	-		
		9	лозгная	4,45 x 3,63	16,2		16,2	-		
		10	кухня	3,72 x 3,65	13,8		13,8	-		
		Всего по плану А.			118,0	85,2	32,8			



Вспомогательная форма

Исчисление площадей и объемов строений и сооружений,
расположенных на земельном участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обводу	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
A	основное строен.	17,20 x 7,96	136,9	2,80	383
а,01	пристройк. кол.	5,12 x 2,50 + 3,60 x 2,50	21,8	2,60	57
а2	крыльцо	1,98 x 1,87	3,7		
а3	крыльцо	1,50 x 1,40	2,1		

Исчисление стоимости строений и сооружений в ден. ед. 1969г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Целевой коэффициент	Стоимость измерителя после применения коэффициента	Надбавка и стоимости измерителя			Стоимость измерителя с поправками	Объем — м ³ площадь — м ² количество — шт.	Восстановительная стоимость (руб.)	Процент налога	Действительная стоимость (руб.)
							кв. рейсбок	на обшивку ван. стоек	плоскофронт					
A	основное строен.	18/39 м ³	22,4	100	22,4	1,09	1,08	0,941	24,81	383	9504	26	7033	
а,01	пристройк. кол.	18/69 м ³	11,1	100	11,1	1,05			11,66	57	664	30	465	
													7498	



Описание конструктивных элементов

Литера А

Число этажей 1

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Примечания
1	Фундамент	бетонный ленточный	трещины
2	Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые	трещины
3	Перегородки	деревянные	
4	Перекрытия	черепачное	трещины
		междуэтажное	
5	Крыша	стропила деревянные, кровля полимерная по обрешетке	
6	Полы	1-го этажа	в швах
		последующих этажей	
7	Проемы	окна	трещины
		двери	
8	Отделка	внутренняя	трещины
		наружная	
9	Отопление	МВВ	
	Кухонные очаги	плита электрическая	трещины
10	Электро- и сантех-устройства	эл/освещение - открытая проводка	
11	Крыльца, лестницы и пр.		

Процент износа, приведенный к 100

$$\frac{\text{гр. 9x100}}{\text{гр. 7}}$$

26%

Благоустройство:

$$100 - 19 \times (0,13 + 0,12 + 0,06) = 0,941$$



Тов здания и определение износа

Год постройки 1989

Вид износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
гниль	5	1	5	15	0,75
гниль, сырость	25	1	25	20	5,0
трещины	10	1	10	20	2,0
повреждения	4	1	4	20	0,8
гниль, стертость досок и проколов	16	1	16	30	4,8
гниль, сырость	9	1	9	30	2,7
гниль, стертость краски блеска, загрязнение	9	1	9	40	3,6
трещины	19	1	19	30	5,7
	3	1	3	25,625	0,77
			100		26,12



Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек, сооружений на участке

Наименование строения <i>пристройкa, 9'</i> Лит. год постр.					Наименование строения Лит. год постр.				
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэф.	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэф.	
Фундамент	<i>бетонный ст 11</i>	11	1	11					
Наружные стены	<i>дощатые</i>	26	1	26					
Перегородки	<i>дощатые</i>								
Перекрытия	<i>деревянные</i>	4	1	4					
Крыша	<i>шелуха</i>	13	1	13					
Полы	<i>дощатые</i>	7	1	7					
Проемы	двери	<i>деревянные</i>	14	1	14				
	окна	<i>орнаментные</i>							
Отделка	внутренняя	<i>шпаклевка</i>	18	1	18				
	наружная	<i>штукатурка</i>	4	1	4				
Прочие работы		3	1	3					
процент износа <i>30%</i>									
Итого		100	x	100	% износа	Итого	100	x	

Наименование строения Лит. год постр.					Процент износа				
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэф.	Объем (м ³)	Площадь (м ²)	размеры (м)		
							высота	ширина	длина
Фундамент									
Наружные стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы	двери								
	окна								
Отделка	внутренняя								
	наружная								
Прочие работы									
Процент износа									
Итого		100	x						



IV. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ
(заполняется на здание с необособленным земельным участком)

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
	Гаймское государственное дорожное ремонтно-строительное управление ООО, ИПО, Юсманс	Акт приема-передачи от 25.03.94 КИ ПМК Фон. книги - передача от 05.10.2004 21-1-3/2004 - 1253 от 25.12.2004	доля 25.12.2004

V. СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 7498 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Плэтажны план	1:100	1	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	

Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
6 мая 2004 г.	Исполнил	Вршисва А. В.	<i>Вршисва</i>
24 мая 2004 г.	Проверил	Караванов В. И.	<i>Караванов</i>

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г. Руководитель БТИ _____ Заказчик _____



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАЙНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Кашина, д. 41, п. Гайны, 619650
тел. (34245) 2-11-98, факс (34245) 2-13-54
E-mail: Gainy_adm@permonline.ru
ОКПО 04038123, ОГРН 1025903385331
ИНН/КПП 8106001009/810601001

Конкурсному управляющему
ООО «НПО «Космос»

Логинову Олегу
Анатольевичу

13.02.2017 № 22
На № _____ от _____

117105, г. Москва, а/я 68

Уважаемый Олег Анатольевич!

Ваш запрос от 02.02.2017 года «О предоставлении документов и сведений» Администрацией Гайнского муниципального района рассмотрен и сообщаем, что технические документы (технические, кадастровые паспорта, экспликации) на объекты, расположенные по адресу: п. Гайны, ул. Коммунистическая, 82 в Администрации Гайнского района отсутствуют, правообладателем земельного участка под вышеуказанными объектами недвижимости является Российская Федерация.

Глава муниципального района – глава администрации
Гайнского муниципального района


В.В. Исаев

Мещангина М.А.
8(34245)2-19-62



СКЛАДЫ ГОРЮЧИХ И МАСЕЛ											Высота, м: 5,85		КС-2							
ОПИСАНИЕ: Полуподземные, неотапливаемые											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бутовые					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная					ПОЛЫ — Бетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.19.000.0081											*500				I		руб. на 1 м ³		6 565	
ruC3.19.000.0082											*1000				I		руб. на 1 м ³		5 587	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантех. кабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя отделка	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.19.000.0081	1510,10 23,00%	2429,08 37,00%	196,97 3,00%	787,88 12,00%	196,97 3,00%	196,97 3,00%	393,94 6,00%	65,65 1,00%	656,55 10,00%					131,31 2,00%			6565,41 100,00%			
ruC3.19.000.0082	1228,17 22,00%	1899,77 34,00%	167,69 3,00%	838,08 15,00%	167,69 3,00%	223,37 4,00%	391,08 7,00%	55,90 1,00%	502,89 9,00%					111,80 2,00%			5587,44 100,00%			

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРИСТРОЙКИ (ЛЕГКИЕ)											Этажность: 1–2		КС-7							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный КАРКАС — Деревянные или стальные стойки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Штукатурка или деревянный сайдинг ПОЛЫ — Экономичный ковролин или линолеум											ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Частичная / потолки — акустическая плитка / стены гипсокартон					ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод				
											ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение					ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Встроенная печь				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³		ПЛОЩАДЬ, м ²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruA3.07.003.0011															Standard		руб на 1 м ³		11 206	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантех. кабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя отделка	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruA3.07.003.0011	865,0 7,72%	1004,3 8,96%	669,5 5,97%	440,3 3,93%	970,5 8,66%	1570,8 14,02%	1915,1 17,09%	1457,3 13,01%	445,8 3,98%	598,2 5,34%		96,1 0,86%	578,7 5,16%	374,2 3,34%		219,8 1,96%	11205,6 100,00%			



СРД-19, ноябрь 2016 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ПИ и ВИИ на территории РФ

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПИ) %		Рыночные внешние износы (ВИИ) %		
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	
1	Архангельск							
	Середина	Торговые	1, «С»	21	24			
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	15	17			
2	Владивосток	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	6	7	4*	2*
		Центр	Офисы	4, «С»	39	37		
		Окраина	Произв. здания	4, «С»	10	16	5*	2*
		Центр	Магазины	1, «С»	42	49	-	
		Середина	Гостиницы	1, 3, «С-В»		18-21		
		Середина	Типовое жилье	4, «С»	27	29	-	
3	Волгоград	Середина	Магазины	1, «С»	36	34	-	
		Середина	Магазины	6, 11, «В»	40	41	-	
		Середина	Офисы	1, 4, «С»		27		
4	Екатеринбург	Центр	Офисные помещения	3, 4, «В»		29		
		Центр	Офисные помещения	1, 4, «С»	19	23	-	
		Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	36	34	-	
		Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	22	21	-	
		Середина	Магазины	1, 6, 11, «В»	35	29	-	
		Окраина	Произв. здания	1, 4, «С»	12	16		
		Середина	Типовое жилье	4, «С»	28	25		
		Середина и окраина	Произв. здания	4, «С»	19	20	-	
5	Иркутск	Середина	Магазины	1, «С»	28	27	-	
		Центр	Офисные помещения	4, «С»	18	17		
		Середина	Произв. здания	4, «С»	16	20	-	
6	Калуга	Центр	Произв. здания	1, «С»	16	21	-	
		Середина	Офисные помещения	4, «С»	24	25		
		Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	23	19	-	
7	Киров	Середина	Произв. здания	4, «С»	15	17	-	
		Середина	Магазины	1, 4, «С»	32	35	-	
		Середина	Офисные помещения	4, «С»	24	23		
8	Кострома	Середина	Офисные помещения	1, «С»	11	13		
		Середина	Произв. здания	1, 4, «С»	10	8	-	
9	Краснодар	Центр	Офисные помещения	2, «С»	42	38	-	
		Центр	Торговые помещения	1, «В»	44	39	-	
		Центр	Торговое помещение	1, «С»	34	32	-	
		Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»		18		
		Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	26	25	-	
10	Курск							
	Середина	Произв. здания	4, «С»	12	15	-		