



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

недвижимого имущества, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика":

- Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственных целей, кадастровый № 36:25:6945026:1102, площадь 25 201м²;

- Здание, контрольно- пропускной пункт, кадастровый № 36:25:6945026:3048, площадь 8,1 м²;

ОТЧЕТ #03_22-13 | 29.05.2019 | Г. МОСКВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.03.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	6
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	8
2.5 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	9
2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	10
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	14
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2018 ГОДУ	29
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
5.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ	37

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	46
5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	47
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	51
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	69
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	86
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	88
13. ГЛОССАРИЙ	89
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «РОЯЛЭДВАЙЗЕРС» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 03_22-13 от 01 марта 2019 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года¹ (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

Осмотр Объекта оценки производился 06 февраля 2019 года. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

¹Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, №145-ФЗ от 08.06.2015г.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственных целей	25 201	36:25:6945026:1102	13 681 821 ²
2	Здание, контрольно-пропускной пункт	8,1	36:25:6945026:3048	296 675
ИТОГО				13 978 496

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащее Бударину М. В., без учета НДС 20%,

13 978 496 (Тринадцать миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто шесть) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Роял Эдвайзерс»



Смирнов В.И.

Оценщик

Гридина О. А.

29 мая 2019 г.

²Согласно п. 6 ст. 146 части 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	Договор № 03_22-13 от 01 марта 2019 года
Объект оценки ³ :	земельный участок и здание контрольно-пропускного пункта, расположенные по адресу: Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	Бударин Михаил Викторович, дата рождения 16.06.1973, место рождения: г. Липецк Липецкой области, гражданство РФ, паспорт РФ: серия 20 03 № 764023, выдан 29.05.2003 Северным ОВД Коминтерновского района города Воронежа, код подразделения 362-003, адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Березовая роща, д. 4б, кв.50
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых

³ Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 4. «Описание объекта оценки»

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
результатов оценки	промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	15.03.2019 г.
Срок проведения оценки:	01.03.2019 г. –29.05.2019 г.
Дата составления Отчета:	29.05.2019 г.
Обременения	<p>1. Земельный участок, кадастровый № 36:25:6945026:1102: - № 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека) № 36-36/026-36/026/003/2015-4174/1 от 02.11.2015 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/001/2017-4 от 20.07.2017 (Запрещение регистрации);</p> <p>2. Здание (Нежилое здание, Контрольно- пропускной пункт), площадью 8,1 кв.м., назначение: нежилое, этажность: 1, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый № 36:25:6945026:3048: № 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека) № 36-36/026-36/026/003/2015-4173/1 от 02.11.2015 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека)⁴</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.3 данного отчета

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственных целей	25 201	36:25:6945026:1102	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"	Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 234985 от 15.10.2013г.
2	Здание, контрольно-пропускной пункт	8,1	36:25:6945026:3048		Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 202911 от 30.08.2013г.

⁴ По данным сайта Росрееста, раздела Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://rosreestr.ru> (скриншоты представлены в Приложении данного отчета)

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок, кадастровый номер: 36:25:6945026:1102

Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Затратный подход	0	Не применялся
Сравнительный подход	100	13 681 821
Доходный подход	0	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, округленно		13 681 800

Нежилое здание, контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер: 36:25:6945026:3048

Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Затратный подход	100	356 010
Сравнительный подход	0	Не применялся
Доходный подход	0	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, округленно		356 000

2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается **достаточной**.

2.5 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛЭДВАЙЗЕРС»
ИНН/КПП	7729665944/772901001
ОГРН	1107746840410 от 14.10.2010
Банковские реквизиты	БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, К/С 3010181040000000225, Р/С 40702810738000164312
Фактический адрес:	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор № 433-007178/19 от 30.01.2019 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г.

2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения об оценщике

Реквизит 1	Значение 2
Оценщик	Гридина Ольга Александровна
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2000 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРОРОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007
Местонахождение СРО оценщика	107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1426258764 от 31.08.2018 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2018 г. по 18 сентября 2019. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.
Контакты оценщика	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года (19 лет)

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3** «Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Реквизит 1	Значение 2
Наименование ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Губайдулин Руслан Наилевич
Членство в СРО	НП СРО АУ "РАЗВИТИЕ" - Некоммерческое партнерство
ИНН	773466204922

3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком О. А. Гридиной в присутствии Заказчика 06 февраля 2019 г. Результаты осмотра представлены в виде фотографий.

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: данные инвентарного учета и государственной регистрации.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов; сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

Таблица 6. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственных целей	25 201	36:25:6945026:1102	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"	Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 234985 от 15.10.2013г.
2	Здание, контрольно-пропускной пункт	8,1	36:25:6945026:3048		Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 202911 от 30.08.2013г.

Дата оценки объекта оценки: 15 марта 2019 года.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Договор о последующей ипотеке зданий и земельного участка № ДИ2-ЦВ-725940/2014/00024 между Банком ВТБ и Будариным Михаилом Викторовичем от 30.11.2016;
2. Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 234985 от 15.10.2013г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 202911 от 30.08.2013г.

4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 7. Правовое описание

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, кадастровый № 36:25:6945026:1102	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 234985 от 15.10.2013г. -. Данные сайта Росрееста, раздела Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: https://rosreestr.ru (скриншоты представлены в Приложении данного отчета)
	Ограничения и обременения	№ 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека) № 36-36/026-36/026/003/2015-4174/1 от 02.11.2015 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:1102-36/001/2017-4 от 20.07.2017 (Запрещение регистрации);	
Здание, контрольно-пропускной пункт № 36:25:6945026:3048	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 36-АД 202911 от 30.08.2013г. -. Данные сайта Росрееста, раздела Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: https://rosreestr.ru (скриншоты представлены в Приложении данного отчета)
	Ограничения и обременения	№ 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека) № 36-36/026-36/026/003/2015-4173/1 от 02.11.2015 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека) № 36:25:6945026:3048-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека)	

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость представляет собой здание контрольно-пропускного пункта и земельный участок под ним и имеет следующие характеристики, представленные в таблице.

Таблица 8. Характеристика земельного участка, кадастровый № 36:25:6945026:1102

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	25 201
Кадастровый (или условный) номер	36:25:6945026:1102
Местоположение	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"

Наименование	Показатель
Кадастровая стоимость, руб.	12457610,33
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для производственных целей
Рельеф, подземные воды	Рельеф участка ровный
Наличие ценного ландшафта	Отсутствует
Освоенность	Участок застроен
Коммуникации	Электричество
Расположение объекта на кадастровой карте ⁵	

Ниже представлены фотографии объектов оценки:

Земельный участок







Здание



4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание находится в удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонтных работ. Объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют предполагаемому использованию.

Конструктивные элементы объекта, имеют признаки удовлетворительного состояния. (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйств РСФСР 27 октября 1970г. № 404.) При хорошем состоянии износ составляет 0-20%, при удовлетворительном состоянии износ составляет 21-40%. Эксплуатация конструктивных элементов оцениваемых зданий возможна без проведения ремонтных работ

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраним. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность хорошая. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

Признаков функционального устаревания участка (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено. Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки на момент оценки не используются по назначению.

4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика".

Воронежская область ⁶ — субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Расстояние до Москвы — около 515 км.

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём — Днём области.

Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области — город Воронеж.

Граничит: на юге — с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, на северо-востоке — с Тамбовской, на юго-востоке — с Волгоградской областью, на востоке — с Саратовской областью.

Физико-географическое расположение

Воронежская область расположена в центральной полосе европейской части России, в крайне выгодном стратегическом месторасположении, в узле транспортных коммуникаций, идущих в индустриальные регионы РФ и стран СНГ. В радиусе (12 часов езды 80 км/ч) 960 километров вокруг Воронежа (это считается экономически эффективным транспортным «плечом») проживает более 50 % населения страны.

Регионы соседи: Ростов-на-Дону, Волгоград, Белгород, Липецк, Саратов, Тамбов, Курск, Луганск.

Площадь территории области — 52,2 тыс. км², что составляет около трети площади всего Черноземья. Протяжённость области с севера на юг — 277,5 км и с запада на восток — 352 км.

Климат

Климат на территории области — умеренно-континентальный с средней температурой января –10 °С, июля +20 °С и со среднегодовой температурой от +5,0 °С на севере области до +7 °С на юге. Осадков выпадает от 600 мм на северо-западе до 450 мм на юго-востоке. На климат области влияет и идущая из Прибайкалья, Алтая и Монголии через Казахстан через район города Уральска проходящая Климаторазделюющая ось (ось Воейкова) в Воронежскую

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежская_область

область проходит с востока из Саратовской области пересекая восточные и центральные районы Воронежскую область в холодный сезон от района в 10-15 км к северу от Борисоглебска и выходит за пределы области Острогожском районе. Весной она подымается в среднем на юг Тамбовской, Липецкой, Курской областей. В конце мая на юго-восток области выходит Полярный фронт который подымается до северо-запада Воронежской области в начале августа, или иногда выходит за её пределы совсем. Большая часть области представляет собой лесостепь, но на юго-востоке имеется степная зона. Среди почв преобладают чернозёмы. На территории области расположено 738 озёр и 2408 прудов, протекает 1343 реки длиной более 10 км. Главная река — Дон, 530 из своих 1870 км протекает по территории области, образуя бассейн площадью 422 000 км².

Природа

Основным по значению ресурсом области являются обыкновенные, а также мощные и тучные чернозёмы, занимающие основную часть территории региона.

Полезные ископаемые

Минерально-сырьевая база Воронежской области представлена месторождениями нерудного сырья, в основном строительными материалами (пески, глины, мел, граниты, цементное сырьё, охра, известняк, песчаник) особенно в западных и южных районах региона. На территории Семилукского, Хохольского и Нижнедевицкого районов области имеются запасы фосфоритов. Область обладает практически неограниченными запасами мела. В Воронежской области имеются существенные запасы никеля, меди и платины, разработкой месторождений которых в 2012 году занялось «УГМК».

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 327 703 чел. (2019). Плотность населения — 44,58 чел./км² (2019). Городское население — 67,72 % (2018).

Экономика

Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 1129,4 % в 2012 году.

Воронежская область — абсолютный лидер в общероссийском рейтинге по трудоустройству незанятых граждан: 77,8 %, а по трудоустройству инвалидов Воронежская область занимает первое место в ЦФО.

Уровень регистрируемой безработицы — 1 %.

По темпам прироста ВРП Воронежская область впервые за более чем 20 лет вошла в пятерку наиболее динамично развивающихся регионов России. налоговые отчисления в федеральный бюджет областью в 2013 году составили 102 млрд рублей.

В 2017 году Агентство стратегических инициатив составила национальный рейтинг состояния инвестиционного климата, в котором Воронежская область поднялась на седьмое место в Российской Федерации.

Промышленность

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья. На них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место — электроэнергетика (18 %).

Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогачительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолётов-аэробусов, синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий, сахара-песка, маслобойно-жировой и мясной продукции.

На базе разведанного минерального сырья в Воронежской области работает ряд предприятий, наиболее крупными из которых являются ОАО «Павловск неруд», ОАО «Воронежское рудоуправление», Семилукский и Воронежский комбинаты стройматериалов, холдинг «Евроцемент груп», ЗАО «Копанищенский комбинат стройматериалов», «Журавский охровый завод» и многие другие. В области идёт освоение минеральных подземных вод.

Электроэнергетика

Воронежская область является донором электроэнергии на оптовый рынок энергосистемы Российской Федерации. Выработка электроэнергии в 2014 году составила 23,8 млрд кВт·ч.

Электропотребление электроэнергии в энергосистеме Воронежской области за январь и февраль 2015 года составило 1956,3 млн кВт·ч.

Электростанции энергосистемы Воронежской области с января по февраль 2015 года выработали 2710,3 млн кВт·ч электроэнергии. Суммарный сальдо-переток электроэнергии из

энергосистемы Воронежской области в смежные энергосистемы составил за первые два месяца 2015 года 754,0 млн кВт·ч.

Транспорт

По территории Воронежской области проходят:

- федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва—Новороссийск»;
- федеральная автомагистраль Е 119—Р22 «Москва—Астрахань»;
- автомагистраль Е 38—Р298 «Курск—Саратов»;
- трасса Р193 «Воронеж—Тамбов»;
- трасса Р194 «Воронеж—Луганск».
- трасса Р185 «Белгород—Россошь».
- трасса Р196 «Р194 — Подгорное—М4».

В Воронежской области находятся железные дороги, принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Юго-Восточной железной дороге.

Основные магистрали пролегают в меридиональном от станции Графская до станции Гартмашевка (центр — юг) и в широтном от станции Засимовка до станции Кардаил (Харьков — Пенза) направлениях и пересекаются на станции Лиски. Это двухпутные электрифицированные на переменном токе напряжением 25 кВ дороги, к которым примыкают однопутные тупиковые ветви Графская — Анна, Колодезная — Нововоронежская, Россошь — Ольховатка; Таловая — Бутурлиновка — Калач/Павловск-Воронежский и электрифицированная Графская-Рамонь.

Также по территории региона проходят магистральные однопутные линии на тепловозной тяге: это направления Воронеж — Курск от станции Отрожка до станции Нижнедевицк (с ветвью Ведуга — Хохольская) и Грязи — Волгоград от станции Терновка до станции Дуплятка, а также небольшая часть ветви Оборона — Эртиль.

Общая протяжённость железнодорожных линий в области — более 1100 км.

Крупнейшие станции — Лиски, Россошь, Поворино, Отрожка, Воронеж-Курский, Придача, Воронеж-1, Таловая, Подклетное. Основные железнодорожные узлы — Лискинский, Поворинский и Воронежский. Локомотивные депо — Отрожка (электропоезда ЭД9М, ЭД9Т и дизель-поезда РА2, моторы АЧ2), Лиски (грузовые электровозы ВЛ80 разных индексов), Россошь (пассажирские электровозы ЧС4Т и ЭП1М).

Основные водные артерии области — реки Дон и Хопёр.

Сельское хозяйство

Воронежская область — крупный поставщик сельскохозяйственной продукции: производит зерно, в основном, пшеницу, сахарную свеклу, подсолнечник и другие технические культуры, картофель и овощи. Впервые в истории земледелия области в 2011 году получены рекордные урожаи: сахарной свеклы (фабричной) — 6 млн. 992 тыс. тонн (в 3,9 раза больше уровня 2010 года).

Общая площадь сельхозугодий Воронежской области составляет 4 млн гектар, из которых 3 млн га — пашня.

Объем производства продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 200 млрд рублей.

В 2014 году Воронежская область заняла первое место в России по валовому сбору картофеля в хозяйствах всех категорий, было собрано 1,757 млн т картофеля.

В целом профиль сельского хозяйства — с посевами подсолнечника и зерновых культур, молочно-мясным скотоводством, свиноводством и овцеводством. свекловичный, свеклосахарный комплекс Воронежской области по валовому производству сахарной свеклы и выработке свекловичного сахара является крупнейшим в Черноземье. В 2014 году сахарными заводами было выработано 495,1 тыс. тонн сахара.

Очень плодородный чернозем области находится близко к экспортным терминалам Черного моря, благодаря чему удобно поставлять зерно крупным импортерам пшеницы в Северной Африке и на Ближнем Востоке, например, Турции и Египту.

Животноводы Воронежской области в 2013 году произвели 372,2 тыс. тонн мяса, что на 12,8 % больше, чем в 2012 году. В 2014 году произведено яиц — 925,6 млн штук.

Производство молока в 2013 году, возросло на 1,8 % — до 755,7 тыс. тонн. В 2014 году возросло на 4,2 % до 788 тыс. тонн, по этому показателю Воронежская область занимает первое место в ЦФО. В 2015 году объёмы производства молока выросли до 806 тыс. тонн, заняв седьмое место в Российской Федерации. Надои молока в расчете на одну корову молочного стада в 2014 году увеличились на 10,9 % и составили 5545 кг. Лидерами по содержанию поголовья на 100 га сельхозугодий являются Лискинский район, Рамонский район, Бобровский район и Верхнехавский район.

Внутренние различия, специализация городов

В состав Воронежской городской агломерации входят города Нововоронеж, Семилуки, пгт Рамонь (туризм), с. Новая Усмань.

Россошь (62 827 чел.) — второй по величине город области. Известна производством химических удобрений, извести, полимерных плёнок, переработкой сельскохозяйственной продукции.

Борисоглебск (61 765 чел.) — специализируется на производстве химического оборудования и переработке сельскохозяйственной продукции. Имеется крупное производство чулочно-трикотажных изделий.

Лиски (53 897 чел.) — известны как один из крупнейших железнодорожных узлов России и переработкой сельскохозяйственной продукции.

Административно-территориальное устройство

С 2006 года на территории Воронежской области существуют 534 муниципальных образования, в том числе 3 городских округа, 31 муниципальный район, 29 городских поселений, 471 сельское поселение.



Область обладает значительным рекреационным и туристическим потенциалом, который до конца не реализован. Помимо известных своим благоприятным воздействием

на человека сосновых боров и дубрав в долине реки Воронеж, наиболее известен историко-культурный памятник в области, популярный пока в основном у внутриобластных туристов — Дивногорье, который представляет собой православный храм, выдолбленный русскими монахами в толще огромной меловой горы на берегах реки Тихая Сосна в Лискинском районе. В области имеется множество летних и зимних туристических баз, санаториев, заказников и заповедников. В районе деревни Костёнки Хохольского района находится палеолитический памятник Маркина гора (37 тыс. лет), входящий в Костёнковский комплекс стоянок.

4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На основании предоставленных документов существенных ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлено.

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

5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2018 ГОДУ⁷

Основные экономические и социальные показатели экономики России в 2018 году:

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2017г. в % к 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
11) В среднем за месяц.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

⁷http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2018 год. Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс-дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "**Добыча полезных ископаемых**" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,1%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,3%

Индекс производства по виду деятельности "**Обрабатывающие производства**" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,6%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд.рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд.рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2018г., по предварительным данным, составил 112,9 млн.тонн (в весе после доработки), что на 16,7% меньше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец декабря 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по предварительным данным, составляло 18,1 млн.голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из

него коров - 7,9 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 2,9% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 6,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2018г. зданий 93,3% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд.рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично.

Жилищное строительство. В 2018г. построено 1070,6 тыс. новых квартир, в декабре 2018г. - 282,1 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд.рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2018г. составил 1520,1 млрд.рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 155,0 млрд.рублей, или 103,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,9

млрд. долларов США (4102,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 40,5 млрд.долларов (2680,1 млрд.рублей), импорт - 21,5 млрд.долларов (1422,5 млрд.рублей).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 3989,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,7% (с начала года - на 6,6%).

В IV квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 101,4% и 101,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 96,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 92,3%, в обрабатывающих производствах - 98,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В декабре 2018г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 103,1%, в том числе в растениеводстве - 103,6%, в животноводстве - 102,9%.

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 декабря 2018г. составила 754,2 млрд.рублей.

В январе-ноябре 2018г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +12842,2 млрд.рублей (35,0 тыс. организаций получили прибыль в размере +14953,0 млрд.рублей, 14,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 2110,8 млрд.рублей).

На конец ноября 2018г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 109125,6 млрд.рублей, из нее просроченная - 3944,2 млрд.рублей, или 3,6% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2017г. - 3,4%, на конец октября 2018г. - 3,7%). Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец

ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 14,2%, с концом октября 2018г. - на 2,0%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 21,7%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,4%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 48478,2 млрд.рублей, из нее просроченная - 3338,3 млрд.рублей, или 6,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2017г. - 6,3%, на конец октября 2018г. - 7,1%). Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 11,6%, с концом октября 2018г. - на 2,2%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 22,5%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,8%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 60647,4 млрд.рублей, в том числе просроченная - 605,9 млрд.рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2017г. - 1,0%, на конец октября 2018г. - 1,0%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 16,4%, с концом октября 2018г. - на 1,9%. Просроченная задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 17,6%, с концом октября 2018г. - на 1,9%.

В 2018г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 57520,9 млрд.рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году.

Денежные **расходы** населения в 2018г. составили 56625,2 млрд.рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд.рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот

период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд.рублей и уменьшился на 1031,0 млрд.рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

Пенсии. В декабре 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13409 рублей и по сравнению с декабрем 2017г., увеличился на 3,6%.

Безработица. В декабре 2018г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2018г. среди населения в возрасте 15 лет и старше составил 4,8%, а среди населения в возрасте 15-72 лет - 4,9% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 10. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, здание относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе: функциональное назначение – контрольно-пропускной пункт.

Земельный участок относится к сегменту земельных участков промышленного назначения. Учитывая сегмент, к которому относится земельный участок, Оценщиком проанализирован смежный раздел рынка – производственно-складской недвижимости.

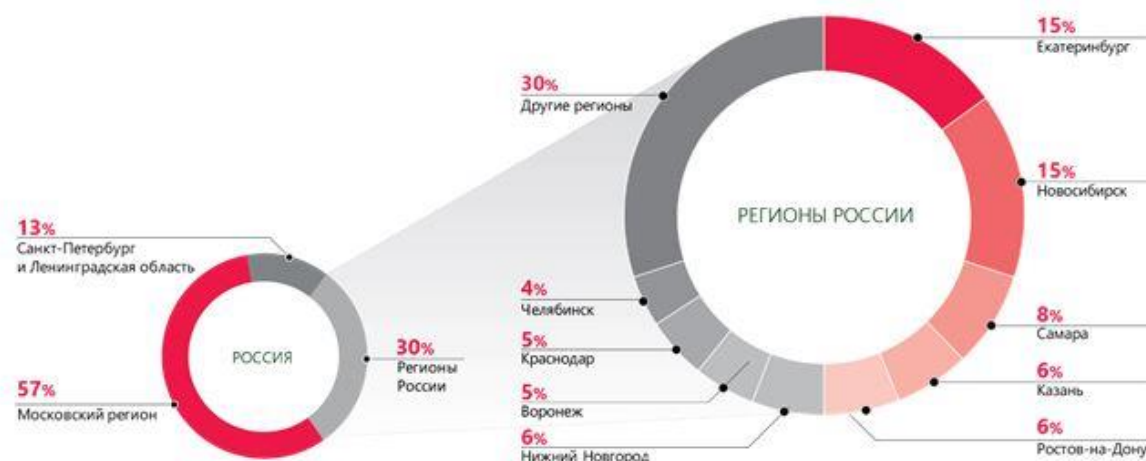
5.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ⁸

Департамент консалтинга и аналитики и Департамент складской недвижимости международной компании KnightFrank провели исследование рынка складской недвижимости России по итогам 8 месяцев 2018 года.

По итогам 8 месяцев 2018 года общий объем предложения качественной складской недвижимости во всех регионах России составил около 24 млн кв.м, из которых 57% или около 13,7 млн кв.м расположены в Московском регионе, 13% или 3,2 млн кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 30% или 7,1 млн кв.м – в других регионах России.

⁸<https://zдание.info/2393/2421/news/12550>

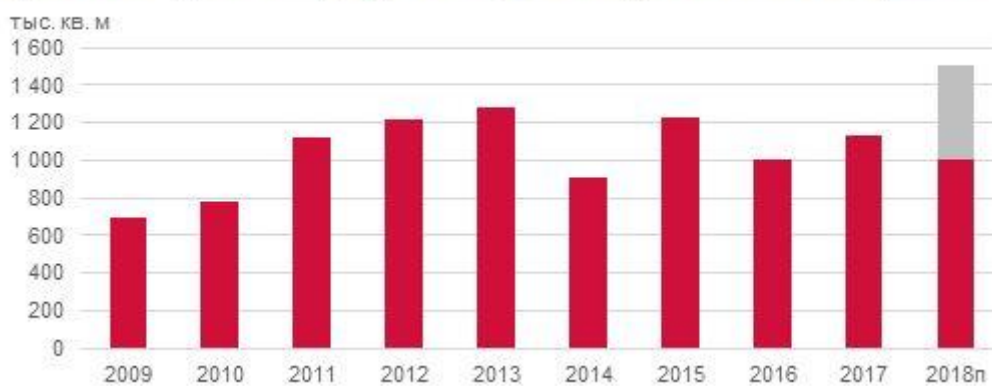
По прогнозам аналитиков KnightFrank, до конца 2018 года совокупный объем ввода складской недвижимости в России почти на 40% превысит итоговый показатель 2017 года (который составлял около 1 млн кв.м) и достигнет 1,6 млн кв.м. Около 53% или 850 000 кв.м качественных складских площадей по итогам 2018 года будут введены в Московском регионе, 16% от совокупного объема ввода или 260 000 кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, остальные 31% или около 500 000 кв м – в других регионах России.



В Москве и Московском регионе по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 278 000 кв.м качественных складских площадей. Одними из крупнейших объектов, введенных в данный период, стали вторая фаза складского комплекса Major площадью около 57 000 кв.м, вторая фаза мультитемпературного складского комплекса GreenStore площадью около 37 000 кв.м, а также часть корпуса №29 в ПСК «Атлант-Парк» площадью около 21 000 кв.м. Следует отметить, что более 60% от общего объема введенных в данный период складских площадей построены под заказ.

За этот же период года в Московском регионе общий объем сделок по продаже и аренде индустриальной недвижимости составил около 1 млн кв.м. По прогнозам аналитиков KnightFrank, до конца 2018 года будет арендовано и куплено еще около 500 000 кв.м качественных складских площадей. Таким образом, совокупный объем сделок в Московском регионе по итогам 2018 года превысит аналогичный показатель по итогам 2017 года примерно на 25%.

Динамика сделок по аренде и покупке складов в Московском регионе



Средний размер сделки по аренде в готовом здании по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе составил около 10 000 кв.м, что на 1800 кв.м ниже среднего размера сделки по аренде за аналогичный период 2017 года. Средний размер BTS сделки за 8 месяцев 2018 года составил около 29 000 кв.м.

Наибольшую долю в структуре спроса в Московском регионе сформировал сегмент розничной торговли – около 35% от общего объема сделок. Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда федеральной розничной сетью «АШАН» около 53 000 кв.м в индустриальном парке «Южные Врата», аренда розничной сетью «ВкусВилл» склада «Дикси» площадью около 52 000 кв.м в «PNK Парке Северное Шереметьево». На втором месте сегмент компаний-производителей, который сформировал около 20% от общего объема сделок. Одной из крупнейших сделок в данном сегмента стала аренда компанией Rockwool около 26 000 кв.м в логистическом парке «Ногинск». Доля online-торговли по итогам 8 месяцев 2018 года составляет около 6%, что существенно ниже аналогичного показателя в 2017 года, когда доля online-торговли в структуре спроса составляла около 43%. Столь высокая доля данного сегмента в структуре спроса в 2017 году связана с крупными сделками online-ритейлеров Wildberries и «Утконос» по строительству собственных распределительных центров в формате built-to-suit площадью 145 000 кв.м и 70 000 кв.м соответственно.

На фоне низкого объема ввода спекулятивных проектов доля вакантных складов в Московском регионе постепенно снижается, по итогам 8 месяцев 2018 года она составляла 5,9%, что в абсолютном выражении равно 815 000 кв.м. К концу 2018 года, по прогнозам аналитиков KnightFrank, доля вакантных площадей закрепится на уровне 5,5-5%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области общий объем вакантных площадей по итогам 8

месяцев 2018 года составил около 123 000 кв.м или 3,8%. По прогнозам аналитиковKnightFrank, показатель до конца года снизится до 3,1%.

В регионах России (без учета Москвы, Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 95 000 кв.м качественных складских площадей, что на 18% ниже показателя ввода в регионах России за аналогичный период 2017 года, который составлял около 116 000 кв.м. Крупнейшими объектами, введенными по итогам 8 месяцев 2018 года, стали новая очередь в складском комплексе «АВС-Электро» в Воронеже площадью около 35 000 кв.м и торгово-складской комплекс «ЭТМ» в Казани площадью около 22 500 кв.м.



Складская недвижимость регионов России

Как и в столичных регионах, преобладающее большинство складов в регионах России строится в формате built-to-suit, однако спекулятивное строительство также присутствует на рынке. Например, в Екатеринбурге в складском комплексе «Ролси» идет спекулятивное строительство третьей очереди площадью около 50 000 кв.м с мультитемпературными камерами, а также достраивается около 15 000 кв.м в складском комплексе «Петровский 2». В Новосибирске в складском комплексе «Сибирский» идет строительство блока площадью около 60 000 кв.м, в Самаре до конца года запланирован ввод в эксплуатацию восьмого корпуса в логистическом комплексе «Придорожный» площадью около 26 000 кв.м, в Ростове-на-Дону и в Краснодаре компания «Адва» ведет строительство новых очередей в рамках своих парков площадью около 30 000 кв.м и 10 000 кв.м соответственно.

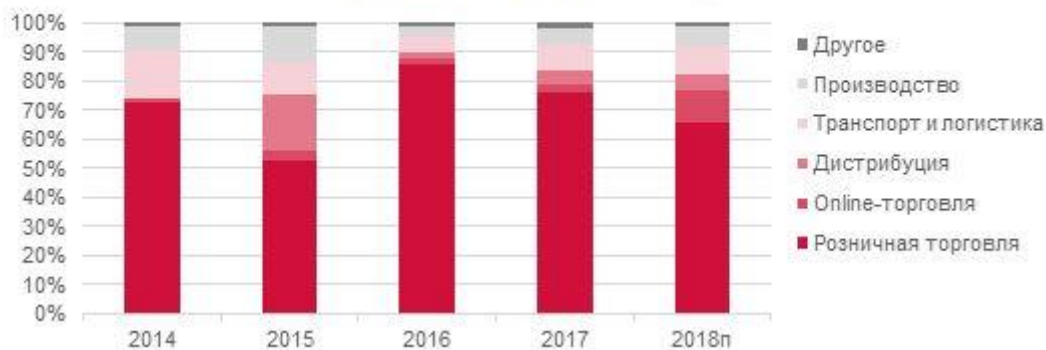
Крупнейшие складские объекты, запланированные к вводу до конца 2018 года

Город	Название объекта	Площадь (кв.м)
Москва	Распределительный центр Wildberries	145 000
Москва	Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	138 000
Москва	Складской комплекс в дер. Есипово	90 000
Москва	Распределительный центр «Утконос»	71 000
Новосибирск	Складской комплекс «Сибирский»	40 000
Ярославль	Распределительный центр X5 Retail Group	36 900
Санкт-Петербург	Nordway / «Логопарк М10»	34 000
Санкт-Петербург	Логопарк «Осиновая роща»	30 000
Москва	Складской комплекс «Свитино»	27 750
Москва	Терминал «Борисовский» (фаза 2)	27 000
Самара	Складской комплекс «Придорожный» (8-й корпус)	26 025
Нефтеюганск	Распределительный центр «Монетка»	25 700
Екатеринбург	Складской комплекс «Петровский 2»	16 900
Екатеринбург	«PNK Парк Косулино» (5-й корпус)	14 400
Санкт-Петербург	«Raum Бугры»	14 000
Новосибирск	«PNK Парк Толмачево» (10-й корпус)	13 820

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам 8 месяцев 2018 года в регионах России сформировал сегмент дистрибьюторов. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание дистрибьютором электрооборудования «ЭТМ» договора на строительство собственного торгово-складского комплекса в формате built-to-suit в Самаре. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте была аренда производителем электрооборудованием Makita около 7500 кв.м во Владивостоке.

Если смотреть на ретроспективную динамику, то наибольшую долю в структуре спроса в регионах России на протяжении длительного периода времени формирует сегмент розничной торговли. На текущий момент ряд крупных розничных сетей ищет подходящие земельные участки в регионах России для строительства собственных распределительных центров. По прогнозам аналитиков KnightFrank, к концу 2018 года именно в сегменте розничной торговли будут заключены крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости регионов России, что позволит ему сформировать основную долю в структуре спроса. Также ожидается увеличение доли online-ритейлеров в структуре спроса. На текущий момент ряд компаний online-торговли находится в стадии активного поиска подходящего склада или земельного участка для строительства собственного.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей складов в регионах России



По словам Сергея Кузичева, директора департамента складской недвижимости KnightFrank, на рынке складской недвижимости наблюдается высокая активность потенциальных арендаторов и покупателей, в связи с чем показатель спроса продолжает расти. Помимо высокой активности со стороны розничных сетей и компаний-производителей, наблюдается увеличение интереса online-ритейлеров к складской недвижимости. В Московском регионе преобладает аренда в готовых складах, так как объём вакантного готового предложения по-прежнему остается на достаточно высоком уровне. В регионах России внимание конечных пользователей в первую очередь сфокусировано на проектах built-to-suit, а спрос на готовые склады выражен в меньшей степени».

Несмотря на наличие в регионах России спекулятивного девелопмента, наблюдается дефицит готовых свободных складов класса «А». Доля вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2018 года находилась на уровне 3,9%, что в абсолютном выражении составляет около 280 000 кв.м. Следует отметить, исторически в регионах России наблюдается дефицит готовых складов с вакантными площадями, средняя доля свободных помещений, как правило, находится в диапазоне от 1 до 4%, и по итогам 2018 года не ожидается существенных изменений.

В Москве, Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области средний уровень запрашиваемой ставки аренды составляет порядка 3600 рублей/кв.м/год (tripletnet) без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. В Московском регионе на фоне высокого спроса и низкого ввода спекулятивных проектов ряд крупных девелоперов начал пересматривать коммерческие условия по аренде в сторону повышения, в связи с чем к концу года средний уровень запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» может незначительно увеличиться. По прогнозам аналитиков KnightFrank, до конца года средний уровень ставки в годовой динамике в Москве и Московском регионе покажет

незначительное падение в пределах погрешности – 1,4%, тогда в Санкт-Петербурге и Ленинградской области средняя ставка несущественно может вырасти на 3%.

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в регионах России по итогам 8 месяцев 2018 года составил 3500 рублей/кв.м/год (triplenet). Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды был зафиксирован во Владивостоке – 4800 рублей/кв.м/год (triplenet). Данный уровень ставки объясняется дефицитом готовых качественных проектов. Также высокий уровень запрашиваемой ставки аренды наблюдался в Екатеринбурге и Ростове-на-Дону – 3900 рублей/кв.м/год (triplenet) в обоих городах, наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды на готовые склады класса «А» был зафиксирован в Уфе – 3000 рублей/кв.м/год. По прогнозам аналитиков KnightFrank, в регионах России средний уровень запрашиваемой ставки аренды до конца 2018 года останется стабильным.

Средний уровень операционных платежей в России находится в диапазоне 800-1200 рублей/кв.м/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 кв.м по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области находилась в диапазоне 30 000 – 35 000 рублей/кв.м/год без учета НДС, в регионах России в диапазоне 35 000 – 40 000 рублей/кв.м/год без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Прежде всего, это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- земли поселений;
- земли сельхозназначения;
- земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий;

- земли запаса.

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи земельных участков промышленного назначения: база объявлений <http://avito.ru>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже земельных участков промышленного назначения и заполнил таблицу ниже.

**Таблица 11. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков промышленного назначения в Воронежской области
Рамонского района вблизи трассы М-2**

Источник	Площадь, сот.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./сот.
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1685869215	400	16 000 000	40 000
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1542746677	300	16 950 000	56 500
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_promnaznacheniya_1241674318	420	8 750 000	20 833
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_905990369	130	10 000 000	76 923
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1267728941	350	23 800 000	68 000
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1108025417	150	14 990 000	99 933
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_687421829	100	8 999 900	89 999
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_promnaznacheniya_1482053606	480	20 000 000	41 667
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_693581847	300	60 000 000	200 000
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_448287514	600	51 000 000	85 000
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1703839779	210	20 000 000	95 238
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1142865338	700	33 000 000	47 143
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_21.3_ga_promnaznacheniya_1558098804	2130	106 501 500	50 001
Среднее значение			74 711

Проведенный анализ показал, что удельный показатель стоимости земельных участков промназначения назначения в Воронежской области Рамонского района, составляет диапазон от 20 833 руб./сот. до 200 000 руб./сот, среднее значение 74 711 руб./сот.. Данный диапазон может варьироваться в зависимости от качества передаваемых прав, местоположения, площади земельного участка, инженерных коммуникаций и иных ценообразующих факторов.

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Расположение объекта

Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется

транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Общая площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации).

Для объектов производственного назначения большое влияние на стоимость оказывает подключение к инженерным коммуникациям, которые необходимы для осуществления деятельности. Объекты производственного назначения, расположенные в черте населенного пункта, имеют возможность подключения к сетям электричества. Некоторые производственные объекты, расположенные ближе к центральной части города или в ранее сформировавшихся районах города с развитой инфраструктурой, имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям от центральных городских сетей.

Рельеф участка

Назначение земельного участка может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории. Рельеф участка также является одним из ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость.

5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

- Объекты оценки относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

- Диапазон цен по выборке земельных участков промышленного назначения составляет от 20 833 до 200 000 рублей за сот., среднее значение 74 711 рублей за сот..

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным⁹, физически возможным¹⁰, экономически состоятельным¹¹, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

⁹Критерий законодательной разрешенности:

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

¹⁰Критерий физической возможности:

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

¹¹Критерий экономической состоятельности:

Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, оценщиком сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование ***под производственные цели***.

7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

Таблица 12. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает низкой ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 12-18 месяцев.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

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

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемых объектов рассматривается их текущее использование.

Сравнительный подход

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Так как на рынке земельных участков промышленного назначения присутствует достаточное количество аналогичных объектов, оценщик принял решение возможности использования сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Оцениваемое здание является контрольно-пропускным пунктом. Аналогов на рынке предложений аналогичной недвижимости не найдено. Оценщиком принято решение отказаться от использования сравнительного подхода для оценки здания.

Доходный подход

Оцениваемый земельный участок не имеет достаточное количество аналогов для оценки доходным подходом. Поэтому было принято решение о невозможности использования данного подхода в качестве оценки земельного участка.

Оцениваемое здание является контрольно-пропускным пунктом, которое не приносит непосредственный доход. Аналогов на рынке аренды аналогичной недвижимости не найдено. Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

Затратный подход

Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка/здания;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Ввиду достаточности информации о здании - имеется информация о площади, конструкции и материалах нежилого здания, а также о степени его износа и устареваний для расчета его восстановительной стоимости, таким образом, мы можем использовать затратный подход в качестве оценки здания.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости земельного участка проходит в рамках сравнительного подхода, а расчет рыночной стоимости здания – в рамках затратного подхода.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.*

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж широко используется, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой или типовой застройкой. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. После сегментирования выявляются недавние продажи сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка, собирается информация о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства. Это позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической

территории.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. Оценщик отбирает информацию с целью повышения ее достоверности и получает подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего оценщик вносит поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Для лучшей организации процесса сравнения следует применять стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков обычно рассматривают семь элементов:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком цены продаж выражаются в стоимости единицы сравнения. Единица сравнения используется также для быстрой информации инвесторов или потенциальных покупателей. При правильном применении методы сравнения по элементам и единицам сравнения должны давать приблизительно одинаковые оценки земельных участков. Преимуществом первого метода является то, что в его основе лежит сравнение продаж, которое позволяет учесть различия по конкретным элементам сравнения. Преимуществом

метода единицы сравнения являются его относительная простота и легкость. Особенно широко метод используется при освоении новых земельных массивов и стандартной застройке.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым земельным участком. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Для сравнения подбираются земельные участки одной категории земель с одинаковым разрешенным использованием. Аналоги, используемые в отчете, взятые в интернете, представлены в Приложении №2 «Информация полученная из внешних источников».

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет стоимости земельного участка, кадастровый номер 36:25:6945026:1102 общей площадью 25 201 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1542746677	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_905990369	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1267728941
Местоположение	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика" (VI)	Воронежская область, Рамонский район (VI)	Воронежская область, Рамонский район, посёлок Солнечный, улица Московское шоссе (VI)	Воронежская область, Рамонский район (VI)
Общая площадь, кв.м.	25 201,0	30 000,0	13 000,0	35 000,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...
Разрешенное использование	Для производственных целей	Для размещения промышленных объектов	Для иных целей	Для размещения объектов промышленности
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Состояние	Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019
Стоимость, руб.		16 950 000	10 000 000	23 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		565,0	769,2	680,0
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		18,0%	18,0%	18,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		463,30	630,77	557,60

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		463,30	630,77	557,60
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		463,30	630,77	557,60
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		463,30	630,77	557,60
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		3,35%	-11,76%	6,40%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		478,82	556,59	593,31
Местоположение	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика" (VI)	Воронежская область, Рамонский район (VI)	Воронежская область, Рамонский район, посёлок Солнечный, улица Московское шоссе (VI)	Воронежская область, Рамонский район (VI)
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		478,82	556,59	593,31
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		478,82	556,59	593,31
Корректировка на застроенность		0%	0%	0%

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		478,82	556,59	593,31
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		478,82	556,59	593,31
Количество корректировок		2	2	2
Удельный вес объекта		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		160	186	198
Коэффициент вариации	7,87%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	542,91			
Стоимость земельного участка, руб.	13 681 821,00			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения не различаются. Величина корректировок применяется в соответствии со «Справочником оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения не различаются. Объект оценки находится в собственности, как и аналоги, корректировка не применяется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined netypical motivation of acquisition of objects. Conditions of sale of objects-analogues typical, that is, sellers were not limited in terms of sale, between buyers and sellers there was

никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка вводится в стоимость всех объектов-аналогов в размере -18%.

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие

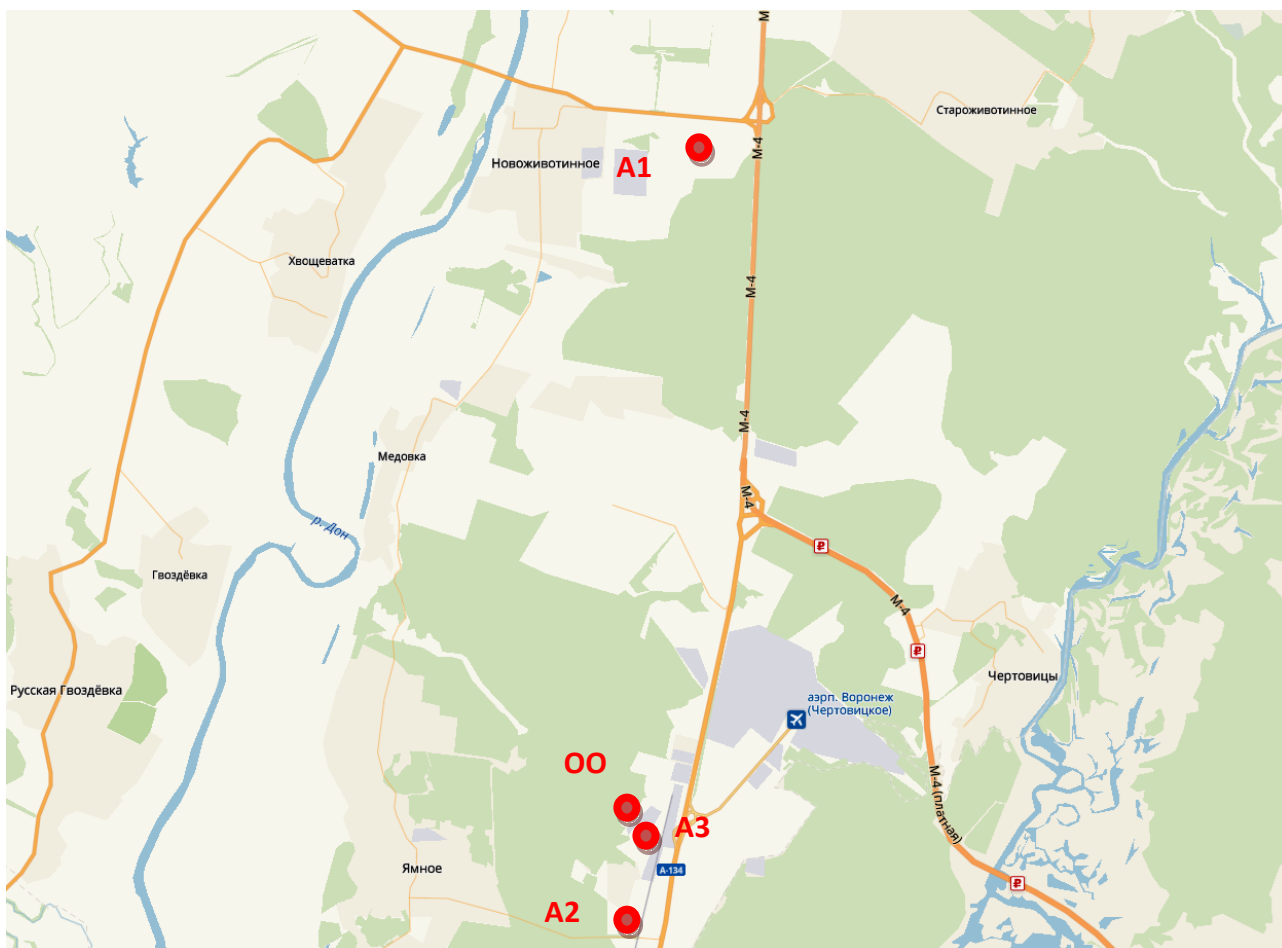
назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – март 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.

Расположение относительно трассы М-4 Воронеж–Москва приведены на карте ниже. Объект оценки находится в зоне (VI), объекты-аналоги в зоне (VI). Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки, Часть 1, 2018» Под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2018) стр. 54 - зона (VI) – Районы крупных автомагистралей города – Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города.



Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объект оценки находится в Рамонском районе Воронежской области, как и объекты-аналоги, в зоне крупной автомагистрали (VI). При наличии различия различий величина корректировок вводится в соответствии со «Справочником оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Таким образом, все аналоги находятся в зоне VI, корректировка не вводится.

Площадь объекта.

Площадь оцениваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

$$K = ((5,691 * x_o^{-0,189}) / (5,691 * x_a^{-0,189})) - 1$$

где: К – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

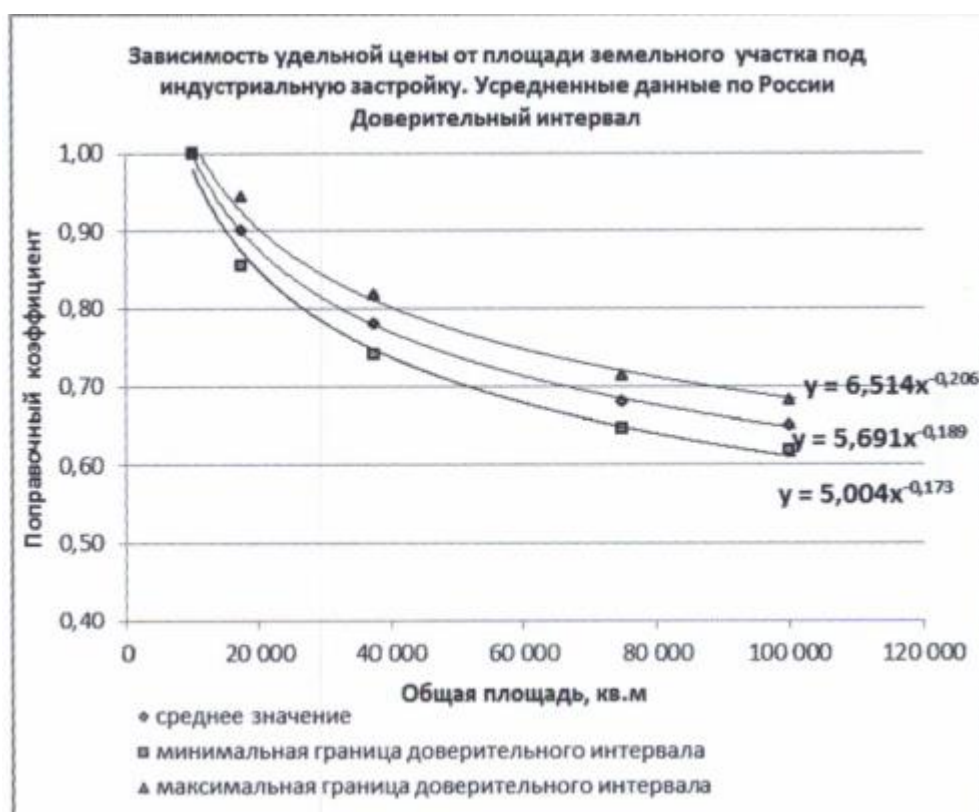


Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	25 201,0	30 000,0	13 000,0	35 000,0
Корректировка, %		3,35%	-11,76%	6,40%

Наличие строений на участке.

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было выявлено, что у объектов-аналогов отсутствуют улучшения, как и у объекта оценки (условно принят незастроенным), корректировку не вносим.

Категория земель.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору вводилась.

Разрешенное использование.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, корректировка по данному фактору не вводилась.

Наличие коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие коммуникации, корректировка по данному параметру не вводилась.

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

где, ***K_{vi}***– весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная для I-го аналога).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости воспроизводства или замещения

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma}), \text{ где:}$$

С_{стр} – стоимость строительства;

П_{дев} – прибыль застройщика;

И_Σ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительного-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

В настоящем Отчете оценщик рассчитывал затраты на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости на основе справочника Ко-Инвест "Укрупненные показатели стоимости строительства" 2016 г. (Общественные здания), содержащий стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве;
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

В справочных показателях стоимости объектов недвижимости не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;

- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область).

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных выбранного справочника.

В случае использования данных справочников при оценке затратным подходом стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{стр} = ((C_{БАЗ} + S) \times K) \times N, \text{ где:}$$

$C_{стр}$ – стоимость строительства оцениваемого здания;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости;

K – общий корректирующий коэффициент;

S – итоговая поправка, выраженная в руб./куб. м. объекта недвижимости;

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.).

Отбор аналогов

В следующей таблице представлено описание выбранного объекта-аналога.

Описание выбранного объекта-аналога

Показатель	Значение
Здание, контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 36:25:6945026:3048	
Наименование объекта	КПП
Адрес объекта	Воронежская обл., Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО «Воронежская макаронная фабрика»
Год постройки	2013
Площадь, кв. м	8,1
Строительный объем, куб. м	39,7
Количество этажей	1
Средняя высота помещений, м.	-
Объект Аналог	
Код аналога	И5.15.000.0249
Название объекта-аналога	Контрольно-пропускные пункты
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	До 100
Средняя высота этажа	-
Наличие подвала	-
Наличие объемно-транспортного оборудования	-
Сбаз	8 335,0
Наименование сборника УПСС	И5
Измеритель	Куб.м.

Пояснения к таблице: Т.к. у оценщика нет данных по строительному объему, высоте здания, площади застройки, оценщик решил использовать данные типового проекта контрольного пропускного пункта 817-258.87 для расчета строительного объема.

Основные технико-экономические показатели		
Наименование	Показатели	
	Проект	Аналог т.п.503-309
Мощность (вместимость),	—	—
Общая площадь, м ²	40,0	37,0
Площадь застройки, м ²	57,60	199,46
Строительный объем, м ³	196,40	161,8
Общая сметная стоимость, тыс. руб.	7,61	21,32

(Источник: <http://www.gostrf.com/normadata/1/4293833/4293833775.pdf>)

Коэффициент отношения общей площади к площади застройки равен $57,6/40 = 1,44$, высота здания равна $196,4/57,6 = 3,4$ м. Следовательно строительный объем оцениваемого КПП равен $8,1 \cdot 1,44 \cdot 3,4 = 39,7$ куб.м

КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)

КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)											Этажность: 1			КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная					ПОЛЫ — Бетонные / деревянные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные											ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Простая									
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные											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		
И5.15.000.0249											*до 100				Econom	руб на 1 м ³		8 335		
И5.15.000.0250											*до 500				Econom	руб на 1 м ³		7 248		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
И5.15.000.0249	750,19 9,00%		1083,61 13,00%	333,42 4,00%	1000,26 12,00%	666,84 8,00%		2250,58 27,00%	500,12 6,00%	166,71 2,00%	666,84 8,00%		250,05 3,00%	250,05 3,00%	333,42 4,00%	83,35 1,00%		8335,45 100,00%		
И5.15.000.0250	652,34 9,00%		942,28 13,00%	289,93 4,00%	869,79 12,00%	579,85 8,00%		1957,03 27,00%	434,89 6,00%	144,95 2,00%	579,85 8,00%		217,44 3,00%	217,44 3,00%	289,93 4,00%	72,48 1,00%		7248,20 100,00%		

Введение и обоснование корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

- *Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости*

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где:}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Т.к. оцениваемый объект не является пристроенным зданием, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа:

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

Т.к. объект оценки и аналог являются одноэтажными зданиями, корректировка не вводилась.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в исследуемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м³ объекта недвижимости;

$Ц_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 м² перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника¹²;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как различия в количестве перегородок оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на наличие подвалов

Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{подв} = \frac{Ц_{подв} \times V_{подв}}{100 \times V_o}, \text{ где:}$$

$Ц_{подв}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в таблице «Сметная стоимость устройства подвалов в грунтах

¹² Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014.

различного типа» Приложения Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», руб./100 м³;

$V_{\text{подв}}$ – строительный объем подвала, м³;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Корректировка не вводится.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей ($\Delta C_{\text{фон}}$) производится с учетом справочных показателей, приведенных в таблице «Сметная стоимость устройства фонарей» Приложения Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фон}} = \frac{C_{\text{фон}} \times S_{\text{фон}}}{100 \times V_o}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фон}}$ – удельный справочный показатель стоимости фонаря соответствующей конструкции, приведенный в таблице Приложения;

$S_{\text{фон}}$ – площадь пола в осях колонн, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Расчет поправки на наличие фонарей не производился по причине отсутствия различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на учет особо строительных работ не производилась по причине отсутствия различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{\text{фунд}}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к

показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Расчет поправки на фундамент не производился по причине отсутствия значительных отличий в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на различие в конструктивных решениях не применяется.

Расчет суммарной поправки по группе SDC

Наименование показателей и поправок	Отсутствие части наружных стен	Различие в высоте этажа	Различие в количестве перегородок	Наличие подвалов	Наличие фонарей	Учет особо строительных работ	Различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	Различие в конструктивных решениях	Итого по первой группе поправок
Здание, контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 36:25:6945026:3048	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000

- *Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.*

Поправка на различия в объеме (площади)

Поправка на разницу в объеме (площади) между оцениваемым зданием (V_0, S_0) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) не вводится, т.к. объекты сопоставимы по данным характеристикам.

Поправка на различие в климате

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в климатических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по климату районах.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в климатических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по сейсмичности районах.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Поправка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Коэффициент перехода от цен Московской области был определен по данным раздела 4.1 сборников Ко-Инвест "Общественные здания 2016" стр. 468 и составил для класса конструктивной системы КС-1 – 0,840.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеновые ячеистые и слои- стые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:							
	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	древесины
в бескарк. системах				в каркасн. системах				
Класс конструктивных систем								
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Северный район								
Республика Карелия*	0,965	0,889	0,913	0,905	0,935	0,953	0,959	1,009
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,107	0,981	1,048	0,949	1,009	1,035	1,027	1,077
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,349	1,196	1,277	1,157	1,230	1,262	1,253	1,313
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,157	1,003	1,120	1,164	1,063	1,080	1,076	1,245
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,408	1,220	1,363	1,416	1,293	1,315	1,309	1,515
Вологодская область	0,901	0,796	0,834	0,890	0,840	0,870	0,863	0,870
Мурманская область*	1,216	1,129	1,227	1,091	1,169	1,201	1,194	1,218
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	0,983	0,929	0,975	0,887	0,955	0,976	0,961	0,964
Ленинградская область	1,018	0,984	1,067	0,902	1,019	1,061	1,051	1,015
Новгородская область	0,932	0,883	0,907	0,875	0,898	0,944	0,920	0,948
Псковская область	0,773	0,708	0,684	0,789	0,714	0,742	0,728	0,782
Центральный район								
Брянская область	0,826	0,811	0,775	0,843	0,804	0,833	0,824	0,796
Владимирская область	0,771	0,747	0,682	0,737	0,723	0,786	0,742	0,802
Ивановская область	0,849	0,794	0,758	0,869	0,789	0,824	0,792	0,842
Калужская область	0,891	0,789	0,813	0,811	0,810	0,838	0,820	0,863
Костромская область	0,783	0,704	0,694	0,745	0,726	0,755	0,730	0,772
г. Москва	1,282	1,299	1,458	1,156	1,349	1,342	1,366	1,298
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,884	0,903	0,888	0,790	0,888	0,921	0,892	0,890
Рязанская область	0,807	0,728	0,719	0,840	0,759	0,798	0,760	0,771
Смоленская область	0,857	0,817	0,836	0,892	0,866	0,877	0,876	0,870
Тверская область	0,873	0,832	0,854	0,854	0,863	0,891	0,891	0,894
Тульская область	0,852	0,796	0,794	0,911	0,824	0,864	0,852	0,821
Ярославская область	0,835	0,775	0,759	0,786	0,782	0,820	0,808	0,815
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	0,852	0,730	0,747	0,820	0,758	0,798	0,777	0,790
Республика Мордовия	0,766	0,701	0,682	0,821	0,721	0,765	0,756	0,772
Чувашская Республика	0,958	0,860	0,929	0,906	0,920	0,917	0,937	0,963
Кировская область	0,901	0,766	0,774	0,840	0,795	0,830	0,824	0,849
Нижегородская область	0,836	0,763	0,727	0,794	0,736	0,800	0,778	0,813
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	0,876	0,797	0,830	0,872	0,835	0,856	0,834	0,916
Воронежская область	0,840	0,807	0,799	0,925	0,836	0,856	0,850	0,858
Курская область	0,899	0,837	0,875	0,761	0,851	0,875	0,873	0,908
Липецкая область	0,740	0,717	0,665	0,770	0,700	0,747	0,720	0,768
Тамбовская область	0,794	0,739	0,719	0,845	0,748	0,788	0,772	0,811

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании источника «Индексы цен в строительстве № 105», октябрь 2018, стр. 102 в размере 1,135 (=119,663/105,39).

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)**

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	118,930	1,307	95,545	1,486
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,663	0,616	97,028	1,552
Июнь 12	84,795	7,568	64,427	2,011	Июнь 19	120,360	0,583	98,534	1,552
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,023	0,551	100,063	1,552
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,651	0,519	101,616	1,552
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,244	0,488	103,193	1,552
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	122,803	0,457	104,794	1,552
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,326	0,426	106,420	1,552
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	123,815	0,396	108,072	1,552
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,269	0,367	109,749	1,552
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,688	0,337	111,452	1,552
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,073	0,308	113,182	1,552
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350					

Группа относительных поправок (К) для расчета затрат на воспроизводство/замещение зданий

Наименование объекта	На различие в строительном объеме (площади) здания	На различие в климате	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	Класс КС	На изменение цен после издания справочника	На региональное различие в уровне цен справочника	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок
Здание, контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 36:25:6945026:3048	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,135	0,84	0,954

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

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

Так как оцениваемый объект недвижимости относится к объектам нежилого назначения, а именно здание контрольно-пропускного пункта, как правило, подобные объекты строятся для реализации в дальнейшем и зачастую инвестором подобного строительства выступает владелец, либо государство. Исходя из этого, Оценщик счел разумным применить прибыль предпринимателя равную 1.

Кндс равен 1, так как в соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Кодекса не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) операции по реализации жилых домов. Статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс) установлено, что жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Согласно пункту 2 статьи 94 Жилищного кодекса под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома, либо части дома. Учитывая изложенное, в отношении операций по реализации здания общежития следует применять освобождение от налогообложения, предусмотренное вышеуказанным подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Кодекса. Настоящее письмо не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с письмом Минфина России от 7 августа 2007 г. N 03-02-07/2-138 направляемое письмо имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме. (Источник: <http://economic24.ru/obsvobozhdenii-ot-nds-realizacii-zdaniya-obshhezhitiya/>)

Расчет затрат на воспроизводство/замещение зданий без учета износа

Наименование объекта	СБАЗ, руб/м3	Группа поправок (SDC)	Группа поправок (K)	Кдев	Кндс	Строительный объем объекта оценки, м3	Площадь объекта оценки, м2	Св/з без учета износа, руб.
Здание, контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 36:25:6945026:3048	8 335,00	0,00	0,956	1,000	1,000	39,7	8,1	315 612

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Физический износ

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов. Для объекта оценки величина физического износа принимается на основании метода хронологического возраста.

Физический износ рассчитывается следующим образом:

$$\Phi_{и} = 100 * (t_1 - t_2 / n),$$

где: t_1 – Год оценки,

t_2 – Год ввода объекта в эксплуатацию

n - Нормативный срок службы сооружения.

Нормативный срок службы зданий принимается равный 100 лет на основании источника: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/> . Расчет физического износа приводится в таблице ниже.

Т.к. у оценщика нет данных по фактическому состоянию объекта, наличие коммуникаций берется из типового проекта. КПП подразумевает постоянное пребывание человека внутри этого здания, следовательно, оно должно быть обеспечено всеми необходимыми коммуникациями.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Величина функционального устаревания была принята на уровне 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Величина экономического устаревания была принята на уровне 0%.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Эк}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – суммарный (накопленный) износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;

ИЭк – экономическое (внешнее) устаревание.

Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$Сзп = ЗЗ (ЗВ) - И,$$

Где Сзп – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;

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

И – суммарный (накопленный) износ.

Расчет справедливой стоимости объектов оценки, представлен в таблице ниже.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение)

Наименование объекта	Год постройки	КС	Тнорм, лет	Тфакт, лет	Св/з без учета износа, руб.	Износ				Рыночная стоимость, руб. без НДС
						Физи, %	ФунУ, %	ВнешУ, %	Наки, %	
Здание, контрольно- пропускной пункт, кадастровый номер 36:25:6945026:3048	2013	1	100	6	315 612	6%	0,0	0,0	6%	296 675

Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, по мнению Оценщика, составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость без учета округления, без НДС, руб.
1	Здание, контрольно-пропускной пункт, площадь 8,1 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская обл., Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО «Воронежская макаронная фабрика», кадастровый номер 36:25:6945026:3048	296 675

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В ходе выполнения задания для оценки земельных участков был применен сравнительный подход.

Для оценки здания был применен затратный подход.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15 марта 2019 г. составляет:

Таблица 15. Согласование результатов

№	Наименование объекта оценки	Результаты полученные в рамках СП, руб.	Результаты полученные в рамках ДП, руб.	Результаты полученные в рамках ЗП, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, неокругленно, с НДС, руб.
1	Земельный участок, 25 201 кв.м.	13 681 821	-	-	13 681 821	13 681 821
2	Нежилое здание, 8,1 кв.м.	-	-	356 010	356 010	356 010
ИТОГО						14 037 831

***земельные участки НДС не облагаются**

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Бударину Михаилу Викторовичу, с учетом налога на добавленную стоимость 20%, по состоянию на 15 марта 2019 года, округленно составляет:

14 037 800 (Четырнадцать миллионов тридцать семь тысяч восемьсот) рублей;

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Бударину Михаилу Викторовичу, без учета НДС 20%, по состоянию на 15 марта 2019 года, неокругленно составляет:

13 978 496 (Тринадцать миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто шесть) рублей;

а именно:

Таблица 16. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно с НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственных целей	25 201	36:25:6945026:1102	13 681 821	13 682 000	13 682 000
2	Нежилое здание, контрольно-пропускной пункт	8,1	36:25:6945026:3048	356 010	356 000	296 675
ИТОГО				14 037 831	14 038 000	13 978 496

***земельные участки НДС не облагаются**

Оценщик



Гридина О. А.

29 мая 2019 г.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
10. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
11. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

13. ГЛОССАРИЙ

Общие термины.

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

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

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

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Воронежской области

Дата выдачи: "15" октября 2013 года

Документы-основания: • Постановление администрации Рамонского района Воронежской области от 18.09.2013 №2316-и

- Договор купли-продажи земельного участка от 23.09.2013 №381
- Акт приема-передачи земельного участка от 26.09.2013

Субъект (субъекты) права: Бударин Михаил Викторович, дата рождения 16.06.1973, место рождения: город Липецк Липецкой области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 № 764023, выдан 29.05.2003 Северным ОВД Коминтерновского района города Воронежа, код подразделения 362-003; адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г.Воронеж, ул.Березовая роща, д.4б, кв.50

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Для производственных целей, общая площадь 25201 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика".

Кадастровый (или условный) номер: 36:25:6945026:1102

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2013 года сделана запись регистрации № 36-36-26/058/2013-516

Регистратор Демидова Л.В.  (подпись)

36-АД 234985

РОССИЯ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Воронежской области

Дата выдачи:

"30" августа 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 14.08.2013 №RU 36525301-117, выдавший орган: Отдел градостроительной деятельности администрации Рамонского муниципального района Воронежской области

Субъект (субъекты) права: Бударин Михаил Викторович, дата рождения 16.06.1973, место рождения: г. Липецк Липецкой области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 № 764023, выдан 29.05.2003 Северным ОВД Коминтерновского района города Воронежа, код подразделения 362-003; адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, д.46, кв.50

Вид права: Собственность

Объект права: Контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 8,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"

Кадастровый (или условный) номер: 36:25:6945026:3048

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" августа 2013 года сделана запись регистрации № 36-36-26/058/2013-095

Регистратор

Демидова Л.В.



М.П.

(подпись)

36-АД 202911



ДОГОВОР
о последующей ипотеке здания и земельного
участка

№ ДИ2-ЦВ-725940/2014/00024

между

Банком ВТБ
(публичное акционерное общество)

и

Будариным Михаилом Викторовичем

г. Липецк

№ ДИ2-ЦВ-725940/2014/00024 от 30.11.2014г.

ВТБ

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), зарегистрированный Государственным Банком РСФСР 17 октября 1990 года, запись о государственной регистрации кредитной организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 ноября 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации № 1000, далее именуемый «Банк», в лице Руководителя дирекции по Липецкой области филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже Кадакина Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности удостоверенной 06.12.2016 г. Чугуновой Ксенией Владимировной, временно исполняющей обязанности Чугуновой Анны Николаевны, нотариуса нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, зарегистрированной в реестре за № 3-3297, с одной стороны, и

Бударин Михаил Викторович (16.06.1973 г.р., место рождения: город Липецк Липецкая область, пол: мужской, гражданство: РФ, паспорт: 20 03 764023, выдан: Северным ОВД Коминтерновского района города Воронежа, дата выдачи: 29.05.2003 г., код подразделения: 362-003, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом 4Б, кв. 50), далее именуемый «Залогодатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о последующей ипотеке для обеспечения исполнения обязательства Индивидуального предпринимателя Бударина Михаила Викторовича перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) по Кредитному соглашению № КС-725940/2014/00024 от 22.04.2014 г., по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2016/00015 от 08.04.2016 г., по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2016/00030 от 17.06.2016 г., заключенному между Банком и Индивидуальным предпринимателем Будариним Михаилом Викторовичем в г. Липецке.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора о последующей ипотеке № ДИ2-ЦВ-725940/2014/00024 нижеприведенные термины имеют следующее значение:

«Договор» – настоящий договор о последующей ипотеке;

«Заемщик» - Индивидуальный предприниматель Бударин Михаил Викторович, ОГРНИП 304362505000029;

«Залогодатель» - Бударин Михаил Викторович (16.06.1973 г.р., место рождения: город Липецк Липецкая область, пол: мужской, гражданство: РФ, паспорт: 20 03 764023, выдан: Северным ОВД Коминтерновского района города Воронежа, дата выдачи: 29.05.2003 г., код подразделения: 362-003, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом 4Б, кв. 50);

«Залогодержатель», он же «Кредитор», он же «Банк» - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739609391;

«Кредитное соглашение» – кредитное соглашение № КС-725940/2014/00024 от 22.04.2014 г. и дополнительное соглашение № 1 от 23.05.2014 г., дополнительное соглашение № 2 от 18.05.2015 г., дополнительное соглашение № 3 от 26.08.2015 г., дополнительное соглашение № 4 от 23.05.2016 г., дополнительное соглашение № 5 от 01.12.2016 г., дополнительное соглашение № 6 от 28.12.2016 г., кредитное соглашение № КС-ЦВ-725940/2016/00015 от 08.04.2016 г. и дополнительное соглашение № 1 от 01.12.2016 г., дополнительное соглашение № 2 от 28.12.2016 г. к нему, кредитное соглашение № КС-ЦВ-725940/2016/00030 от 17.06.2016 г. и дополнительное соглашение № 1 от 01.12.2016 г., дополнительное соглашение № 2 от 28.12.2016 г. к нему, заключенные между Кредитором и Заемщиком;

«Кредит/Кредиты» означает денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным соглашением;

«Кредитная линия» означает совокупность Кредитов, которую Заемщик вправе получить в течение срока предоставления Кредитов в соответствии с условиями Кредитного соглашения при условии соблюдения лимита выдачи и лимитом задолженности;

«Обязательства» – обеспечиваемые обязательства Заемщика по Кредитному соглашению, изложенные в пункте 2.3. Договора;

«Основной долг» означает на любую дату действия Кредитного соглашения предоставленную Кредитором и не погашенную Заемщиком, в том числе не погашенную в установленный Кредитным соглашением срок, сумму Кредита;

«Предмет ипотеки» - здание и земельный участок, расположенный под зданием, принадлежачие Залогодателю на праве собственности, описание которых содержится в пункте 2.1. Договора;

«Отчет оценщика» - отчет о рыночной стоимости Предмета ипотеки (в том числе каждого из объектов недвижимости, составляющих Предмет ипотеки), подготовленный независимым оценщиком, назначенным Залогодержателем в соответствии со статьей 5 Договора;

«Сторона/Стороны» – Залогодатель и Залогодержатель вместе или раздельно в зависимости от

контекста.

Понятия и термины, используемые в Договоре, имеют те же значения, что и в Кредитном соглашении, если иное прямо не следует из контекста Договора.

2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2.1. В обеспечение исполнения Обязательства Залогодатель передает Залогодержателю в ипотеку следующий Предмет ипотеки:

2.1.1. Контрольно-пропускной пункт (далее – Здание), назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – -), кадастровый (условный) номер: 36:25:0945026:3048, общей площадью: 8,1 кв.м., адрес: Воронежская область, Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО «Воронежская макаронная фабрика»;

Здание принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 36-АД 202911, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.08.2013 г. № 36-36-26/058/2013-095;

Описание Здания содержится в кадастровом паспорте, выданном 21.08.2013 г. филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области

2.1.2. Земельный участок (далее – Земельный участок), кадастровый номер: 36:256945026:1102, общей площадью: 25 201 кв.м., место нахождения: Воронежская область, Рамонский район, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО «Воронежская макаронная фабрика», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

Границы Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от 20.12.2016 года, номер: 36-00/5001/16-806279;

Разрешенное использование Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора: для производственных целей.

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 36-АД 234985, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2013 г. № 36-36-26/058/2013-516;

2.2. Стороны оценивают Предмет ипотеки в 15 965 800 (Пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот) рублей, в том числе:

- Здание, указанное в п. 2.1.1. Договора, оценивается в 25 800 (Двадцать пять тысяч восемьсот) рублей;
- Земельный участок, указанный в п. 2.1.2. Договора, оценивается в 15 940 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей.

2.3. Ипотечкой обеспечивается исполнение Обязательства Заемщика в полном объеме, включая:

2.3.1. по Кредитному соглашению № КС-725940/2014/00024 от 22.04.2014 г.

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 113 668 841,52 (Сто тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот сорок один 52/100) рублей подлежащего/подлежащих погашению 21.04.2021 г., в соответствии со следующим графиком:

Период		Сумма, рублей
23.11.2016	30.11.2016	2 144 695,12 (Два миллиона сто сорок четыре тысячи шестьсот девяносто пять 12/100)
23.12.2016	30.12.2016	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
24.01.2017	31.01.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
21.02.2017	28.02.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
24.03.2017	31.03.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
21.04.2017	28.04.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
24.05.2017	31.05.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
23.06.2017	30.06.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)
24.07.2017	31.07.2017	50 000,00 (Пятьдесят тысяч)

5/4/14

		семьдесят шесть 61/100)
24.07.2020	30.07.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
25.08.2020	31.08.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
24.09.2020	30.09.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
23.10.2020	29.10.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
24.11.2020	30.11.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
25.12.2020	31.12.2020	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
22.01.2021	28.01.2021	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
19.02.2021	25.02.2021	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
25.03.2021	31.03.2021	2 757 776,81 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят шесть 61/100)
15.04.2021	21.04.2021	2 757 777,12 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят семь 12/100)

или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления; содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения;

2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке: ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2,5 (Два целых пять десятых) процентов годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно с 1 (Первого) по 15 (Пятнадцатое) число месяца, начисленные за предыдущий полный календарный месяц, начиная с даты предоставления первого Кредита также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:
 - по уплате процентов по ставке, увеличенной на 1% (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по расчетному счету и расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем предоставления Кредита, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно)
3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) процентов от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
4. по уплате неустойки в размере 0,07% (Ноль целых семь сотых процентов) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
5. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 15), 16), 17) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;
6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 7), 8), 18) пункта 9.1 Кредитного соглашения и/или обязательств по предоставлению нотариально

Handwritten signature

удостоверенных копии изменений в учредительные документы, указанных в подпункте 6) пункта 9.1 Соглашения в течение 10 дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа, начисляемого Кредитором и уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения;

7. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательства Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;

8. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;

2.3.2. По Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2016/00015 от 08.04.2016 г.:

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 29.12.2017 г. (единовременно) или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления, содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения;
2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке: ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2,5 (Два целых пять десятых) процентов годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно с 1 (Первого) по 15 (Пятнадцатое) число месяца, начисленные за предыдущий полный календарный месяц, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:
 - по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за истекший месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно).
 - по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых в случае, если начиная с 1 (Первого) числа первого месяца квартала, следующего за кварталом предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, за календарный квартал Заемщик осуществит по своим Расчетным счетам, открытым в Банке, более 50 (Пятидесяти) расходных операций, каждая из которых будет совершена за счет денежных средств, зачисленных на соответствующий Расчетный счет Заемщика в Банке в тот же Рабочий день что и совершение этой расходной операции (за исключением операций связанных с оплатой п/п, оплачиваемых за счет кредитных средств, процентов, комиссий, погашением основного долга и иных обязательств перед Банком.) Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца следующего за кварталом, в котором Заемщик нарушит условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам, и по последнее число месяца (включительно), следующего за кварталом, в котором условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам было выполнено. Начиная с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за кварталом, в котором условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам было выполнено, применяется процентная ставка без учета увеличения (процентная ставка уменьшается на данную величину).
3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
4. по уплате неустойки в размере 0,07% (Ноль целых семь сотых процентов) от суммы

просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;

5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,15 (Ноль целых пятнадцать сотых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно в последний Рабочий день месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов;
6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных подпунктами 6), 7), 14) пункта 9.1 Кредитного соглашения, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа
7. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренных подпунктами 11) - 13), 15), 16) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;
8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;

2.3.3. По Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2016/00030 от 17.06.2016 г.

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 29.12.2017 г. или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления, содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения;
2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке: ключевая ставка Банка России, увеличенная на 3,8 (Три целых восемь десятых) процентов годовых.

Значение ключевой ставки Банка России определяется на основании информации, размещенной на официальном сайте Банка России.

При изменении ключевой ставки Банка России процентная ставка по Кредитной линии считается измененной с даты, с которой устанавливается новое значение ключевой ставки Банка России, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:

- по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1% (Один процент) годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно).

В случае одновременного невыполнения условий, указанных в пункте 6.2. и 6.3. Кредитного соглашения, максимальный размер надбавки составляет – 1 (Один) процент годовых;

- по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых в случае, если начиная с 1 (Первого) числа первого месяца квартала, следующего за кварталом предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, за календарный квартал Заемщик осуществит по своим Расчетным счетам, открытым в Банке, более 50 (Пятидесяти) расходных операций, каждая из которых будет совершена за счет денежных средств, зачисленных на соответствующий Расчетный счет Заемщика в Банке в тот же Рабочий день что и совершение этой расходной операции (за исключением операций связанных с оплатой п/п, оплачиваемых за счет кредитных средств, процентов, комиссий, погашением основного долга и иных обязательств перед Банком).

Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца следующего за кварталом, в котором Заемщик нарушит условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам, и по последнее число месяца (включительно), следующего за кварталом, в котором условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам было выполнено. Начиная с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за кварталом, в котором условие об осуществлении расходных операций по Расчетным счетам было выполнено, применяется процентная ставка без учета увеличения (процентная ставка уменьшается на данную величину).

В случае одновременного невыполнения условий, указанных в пункте 6.2. и 6.3. Кредитного соглашения, максимальный размер надбавки составляет – 1 (Один) процент годовых.

3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
 4. по уплате неустойки в размере 0,07% (Ноль целых семь сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
 5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,15 (Ноль целых пятнадцать сотых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов.;
 6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных подпунктами 6), 7), 14) пункта 9.1 Кредитного соглашения.
 7. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы задолженности по Основному долгу за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 11), 12), 13), 15), 16) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;
 8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
 9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;
- 2.4. Ипотека как обременение возникает с момента государственной регистрации ипотеки;
- 2.5. Предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя;
- 2.6. Последующий договор об ипотеке может быть заключен Залогодателем с третьим лицом при соблюдении следующих условий:

- последующий договор должен предусматривать такой же порядок обращения взыскания на Предмет ипотеки и такие же способы реализации заложенного имущества, как и в настоящем Договоре;
 - последующий договор об ипотеке должен предусматривать запрет на предъявление требований последующим залогодержателем должнику о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, в случае обращения взыскания на заложенное имущество предшествующим Залогодержателем;
 - в случае если при обращении взыскания на Предмет ипотеки последующим залогодержателем предшествующий Залогодержатель также предъявит требование об обращении взыскания на Предмет ипотеки, право выбора способа реализации заложенного имущества принадлежит предшествующему Залогодержателю. Определение оценщика, организатора торгов и цены реализации осуществляется в соответствии с условиями Договора об ипотеке, заключенного с предшествующим Залогодержателем;
- 2.7. В случае частичного исполнения Обязательств ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Обязательств;
- 2.8. Стороны договорились, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Здания, возникшие, в том числе, в результате реконструкции/переоборудования/ перепланировки, выполняемой/ых Залогодателем и/или третьими лицами после заключения Договора. При этом, указанные неотделимые улучшения Здания не влияют на стоимость Здания, указанную в п. 2.2. Договора, и не требуют внесения изменений в Договор.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 3.1. Содействовать Залогодержателю в осуществлении контроля за выполнением Залогодателем условий Договора, способствовать Залогодержателю в осуществлении проверок по документам и на месте наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки. Залогодатель обязан предоставить такие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения запроса, а при проверке на месте – незамедлительно. Обеспечить Залогодержателю свободный доступ к месту нахождения Предмета ипотеки для проведения осмотра и проверки состояния и условий его содержания и использования;
- 3.2. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не распоряжаться Предметом ипотеки, в том числе не заключать договоры аренды, не передавать в ипотеку, в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять Предмет ипотеки и не распоряжаться им иным образом;
- 3.3. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не производить реконструкцию/переоборудование/перепланировку Здания, составляющих Предмет ипотеки, а также не заключать договоры, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на Здание/ помещения в Здании (в том числе в случае проведения реконструкции Здания с согласия Залогодержателя);
- 3.4. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Залогодержателя следующие действия: межевание, изменение целевого назначения/разрешенного использования Земельного участка, указанного в п. 2.1.2. Договора, строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек на Земельном участке; предоставление Земельного участка третьим лицам под строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек; заключение договоров, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на построенные на Земельном участке объекты недвижимости/помещения в объектах недвижимости;
- 3.5. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Здания, включая своевременное проведение текущего и капитального ремонта;
- 3.6. Не совершать действий, противоречащих условиям Договора, которые влекут или могут повлечь прекращение Предмета ипотеки или уменьшение его стоимости;
- 3.7. Немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки; сообщать Залогодержателю о действиях третьих лиц против Предмета ипотеки и/или об их притязаниях на него, принимать все меры для защиты Предмета ипотеки от любых посягательств и претензий третьих лиц и нести все необходимые расходы по урегулированию возникших конфликтов для защиты Предмета ипотеки; истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации; незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех сведениях, полученных Залогодателем от третьих лиц, и касающихся любого предложения или обязательного к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа или органа местного самоуправления о передаче Предмета ипотеки или его части в собственность (независимо от способа такой

1768

передачи) или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета ипотеки или его части третьим лицам;

- 3.8. Сообщать о любых фактах и обстоятельствах, которые могут ухудшить состояние Предмета ипотеки или уменьшить его стоимость;
- 3.9. В случае повреждения либо утраты Предмета ипотека, права собственности на Предмет ипотеки, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 80 (Шестидесяти) календарных дней с даты повреждения либо утраты Предмета ипотеки, права собственности на Предмет ипотеки согласовать с Залогодержателем и предоставить равноценную замену поврежденного либо утраченного Предмета ипотеки так, чтобы общая стоимость имущества, передаваемого в залог, была не менее указанной в п. 2.2. Договора;
- 3.10. Не раскрывать содержание Договора и любую информацию, относящуюся к его исполнению третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
- 3.11. В случае изменения в период действия настоящего Договора фамилии, имени, отчества, места жительства, адреса регистрации, иных сведений о Залогодателе, которые могут повлиять на надлежащее исполнение Залогодателем обязательств по Договору, извещать Банк о таких изменениях в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты таких изменений;
- 3.12. В соответствии с Федеральным законом от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности» предоставлять Залогодержателю документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России Предмета ипотеки по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте;

4. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

- 4.1. Требовать предоставления любых документов, имеющих отношение к Предмету ипотеки, а также документов об исполнении Залогодателем обязанностей, лежащих на нем как на собственнике Предмета ипотеки;
- 4.2. Проверять в любое время фактическое наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки;
- 4.3. Уступить свои права по настоящему Договору и обеспеченному настоящим Договором Кредитному соглашению третьему лицу без дополнительного согласия Залогодателя с последующим его уведомлением;

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательств, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки в судебном порядке;
- 5.2. Обращение взыскания и реализация Предмета ипотеки в судебном порядке могут быть осуществлены в случае любого нарушения Обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе в случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательства, независимо от суммы неисполненного Обязательства, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации;
- 5.3. При обращении взыскания на Предмет ипотеки по решению суда его реализация осуществляется по выбору Залогодержателя, в том числе в любой последовательности:
 - 1) путем продажи Предмета ипотеки на публичных торгах;
 - 2) путем продажи Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем;
 - 3) путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой;
- 5.4. При реализации Предмета ипотеки путем его продажи с публичных торгов или на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, начальная продажная цена Предмета ипотеки устанавливается равной 80% рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.5. При реализации Предмета ипотеки путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой, цена, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, устанавливается равной рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.6. Для целей определения начальной продажной цены Предмета ипотеки при реализации

Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, либо цены, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, Отчет оценщика должен быть составлен не ранее чем за 3 (Три) месяца до даты обращения в суд с требованием об обращении взыскания на Предмет ипотеки;

- 5.7. В целях реализации Предмета ипотеки Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать и получать все необходимые документы, в том числе акты приема-передачи;
- 5.8. Оценщик выбирается по усмотрению Залогодержателя. Договор между оценщиком и Залогодержателем заключается на приемлемых для Залогодержателя условиях. Расходы по оплате услуг оценщика по предоставлению Отчета оценщика несет Залогодатель или обязуется их возместить Залогодержателю, если оплата услуг оценщика будет осуществлена Залогодержателем, в течение 10 (Десяти) дней с момента направления требования Залогодателю;
- 5.9. В случае если сумма, полученная при реализации Предмета ипотеки, или цена, по которой Залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю.

6. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 6.1. Заключая настоящий Договор, Залогодатель заявляет Банку и заверяет его в следующем:
 - 6.1.1. Залогодатель не является ограниченно дееспособным или недееспособным;
 - 6.1.2. Залогодатель имеет возможность и обязуется выполнять взятые им на себя обязательства по Договору в полном объеме и в установленные сроки;
 - 6.1.3. Вся информация и документы, предоставленные Залогодателем Банку в связи с заключением Договора, являются достоверными, Залогодатель не скрывает обстоятельств, которые могли бы при их обнаружении негативно повлиять на решение Банка, касающиеся заключения настоящего Договора
 - 6.1.4. Заключение Договора не нарушает никаких прав и обязанностей Залогодателя перед третьими лицами;
 - 6.1.5. Залогодатель не участвует и не связан каким-либо образом ни с одной сделкой или иным обязательством, по которым Залогодатель находится в ситуации невыполнения своих обязательств, или обязан досрочно выполнить свои обязательства, или участие в которых может негативно повлиять на способность Залогодателя выполнить взятые им по Договору обязательства, о которых Банк не был информирован Залогодателем;
 - 6.1.6. На момент заключения Договора в отношении Здания, указанного в п. 2.1.1. Договора, не производились реконструкция/переоборудование/перепланировка, на которые в установленном нормативными правовыми актами порядке не получена соответствующая разрешительная документация; параметры указанного Здания соответствуют данным, указанным в кадастровом паспорте на Здание, который выдан 21.08.2013г.;
 - 6.1.7. В отношении Предмета ипотеки отсутствуют споры, Предмет ипотеки не находится под арестом, ограничением или запрещением, а также не обременен какими-либо правами третьих лиц, за исключением:

На Здание:

Ипотеки, зарегистрированной в пользу Банка ВТБ (ПАО), основание государственной регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка № ДИ-725940/2014/00025 от 30.06.2014 г., дата государственной регистрации: 30.06.2014 г., № государственной регистрации: 36-36-26/018/2014-890;

Ипотеки, зарегистрированной в пользу Банка ВТБ (ПАО), основание государственной регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка № ДИ-ЦВ-725940/2015/00039 от 14.10.2015 г., дата государственной регистрации: 02.11.2015 г., № государственной регистрации: 36-36/026-36/026/003/2015-4173/1;

На Земельный участок:

Ипотеки, зарегистрированной в пользу Банка ВТБ (ПАО), основание государственной регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка № ДИ-725940/2014/00025 от 30.06.2014 г., дата государственной регистрации: 30.06.2014 г., № государственной регистрации: 36-36-26/018/2014-890;

Ипотеки, зарегистрированной в пользу Банка ВТБ (ПАО), основание государственной

266

регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка № ДИ-ЦВ-725840/2015/00039 от 14.10.2015 г., дата государственной регистрации: 02.11.2015 г., № государственной регистрации: 36-36/026-36/026/003/2015-4174/1;

6.1.8. На Земельном участке, указанном в пункте 2.1.2. Договора, не находятся здания/строения/сооружения Залогодателя, не включенные в Предмет ипотеки.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Любое сообщение одной из Сторон, направляемое в адрес другой Стороны по Договору, должно быть оформлено в письменном виде. Обмен сообщениями осуществляется Сторонами посредством курьерской, почтовой связи, иными способами, позволяющими достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Договору;
- 7.2. Сообщение (уведомление, требование, запрос) считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом (за исключением случаев направления уведомлений в соответствии с законодательством Российской Федерации в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и иных случаев, прямо предусмотренных Договором):
- а) в дату, указанную на копии сообщения Стороной Договора (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении сообщения (в том числе при вручении сообщения, направленного с нарочным);
 - б) в дату, указанную в уведомлении о вручении сообщения, направленного по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
 - в) в дату отказа Стороны Договора от получения направленного сообщения, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
 - г) в дату, на которую сообщение, направленное по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в Договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (согласно информации, полученной отправителем сообщения от организации почтовой связи);
 - д) в дату передачи сообщения иным способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Договору;
- 7.3. Документы бухгалтерской и иной отчетности должны соответствовать установленным в Законодательстве требованиям, подписаны Залогодателем и иметь отметку об их получении налоговым органом (в случае, если документы соответствующей отчетности подлежат в соответствии с Законодательством предоставлению в налоговый орган). Предоставляемые копии документов бухгалтерской и иной отчетности должны быть заверены Залогодателем, прошиты, пронумерованы и скреплены печатью Залогодателя
- Документы, содержащие секретные сведения, представляются в порядке, установленном для такого вида сведений. Датой представления Залогодателем документов отчетности и иных документов, предусмотренных Договором, является дата их фактического получения Залогодержателем;
- 7.4. В случае перехода в порядке правопреемства прав и обязанностей Заемщика по Кредитному соглашению к другому лицу и/или перевода долга по Кредитному соглашению Залогодатель настоящим выражает Банку согласие отвечать за нового должника по Кредитному соглашению. Перевод долга по Кредитному соглашению не влечет прекращение ипотеки в соответствии с настоящим Договором;
- 7.5. Залогодатель в связи с заключением Договора в течение срока действия Договора безотзывно дает Банку согласие на обработку своих персональных данных, указанных в Договоре, включая статью 8 настоящего Договора, в том числе на их передачу третьим лицам, в случае перехода в порядке правопреемства прав и обязанностей Кредитора и/или Залогодателя по Договору и/или Заемщика по Кредитному соглашению к другому лицу, перевода долга по Кредитному соглашению, уступки прав требования по Кредитному соглашению, в случае осуществления действий, связанных с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Заемщиком и/или Залогодателем своих обязательств по Кредитному соглашению и/или Договору, а также в иных случаях;
- 7.6. Настоящим Залогодатель соглашается с тем, что в случае неисполнения любого из обязательств, предусмотренных Кредитным соглашением и/или настоящим Договором, Залогодержатель вправе передать любую информацию, прямо или косвенно связанную с Договором, третьему лицу, привлекаемому Залогодержателем по своему усмотрению для урегулирования задолженности;
- 7.7. Залогодатель настоящим выражает Залогодержателю согласие отвечать за исполнение Заемщиком обязательств, в том числе, в случае увеличения Кредитором процентной ставки в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в случае

265

изменений и дополнений условий Кредитного соглашения, в том числе, но не ограничиваясь, в случае изменения сроков и иных условий возврата Кредита/Кредитов, размеров процентов, комиссий и вознаграждений, условий обеспечения исполнения обязательств по Кредитному соглашению, неустоек, и обязуется отвечать за исполнение обязательств Заемщиком в соответствии с измененными условиями Кредитного соглашения в полном объеме;

- 7.8. Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Взаимоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации;
- 7.9. Если какое-либо положение Договора становится недействительным или не соответствующим законодательству Российской Федерации вследствие изменения законодательства Российской Федерации, действовавшего на момент заключения Договора, все остальные положения Договора остаются в силе;
- 7.10. Все изменения и дополнения к Договору должны заключаться в такой же форме и в таком же порядке, что и Договор;
- 7.11. Все споры и разногласия по Договору Стороны договорились решать путем переговоров. В случае недостижения взаимоприемлемого решения, спор передается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на рассмотрение в Советский районный суд г. Липецка;
- 7.12. Договор подписан 28 12.2016 г. в г. Липецке, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Обязательства. Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации;
- 7.13. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки и другие свободные места в тексте Договора, оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки;
- 7.14. Договор составлен на 14 (Четырнадцать) листах, в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр передается Залогодержателю, один – Залогодателю, один – уполномоченному государственному органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Банк ВТБ
(публичное акционерное общество)
Место нахождения:
190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, 29
Почтовый адрес:
109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1
Телекс: 412362 BFTR SU
Корр./счет № 30101810700000000187 в
Главном управлении Центрального банка
Российской Федерации по Центральному
федеральному округу г. Москва
Корр./счет в долларах США № 36208997 в
Citibank NA, New York (CITI US 33)
или № 890-0055-006 в Bank of New York
Mellon, New York (IRVT US 3N),
Корр./счет в ЕВРО № 0102758018 в VTB Bank
(Deutschland) AG, Frankfurt am Main
(OWNB DE FF)
БИК 044525187
ИНН 7702070139
ОГРН 1027739609391
КПП 783501001
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж
394018, г. Воронеж, пр. Революции, д.58
Телефон: (4732) 69-84-08, 69-84-03, 69-84-02
Телефакс: (4732) 55-92-79, 69-84-03, 69-84-02
Корр./счет № 30101810100000000835 в
Отделении Воронеж
БИК 042007835
Операционный офис в г. Липецке

Залогодатель:

Владимир Александрович
Иванов
ИОИО полностью)
Паспорт: 5008 804023 № 361-003
Выдан: Северский ОВД Кошицкий
район г. Воронеж
дт. 05.09.03
Зарегистрирован по адресу:
г. Воронеж ул. Б.Рязанская
дома 40/80

564

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже
 Почтовый адрес:
 398001, г. Липецк, ул. Первомайская, 1
 Телефон: (4742) 22-70-07
 Телефакс: (4742) 22-13-11

От имени залогодержателя

 Кадакин С.В.
 Руководитель дирекции
 Липецкой области филиала
 Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже
 м.п.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодателя

[Handwritten signature]

	ФИО	Дата	Подпись
Исполнитель	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>
Исполнитель	АЛЬШОВ Р.Е.	28.12.16	<i>[Handwritten]</i>
Исполнитель	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>
Исполнитель	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>

14

Б.Ш.А.Т.Б.А.Н

463

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Информация полученная из внешних источников

Справочная информация по объектам недвижимости online с сайта Росреестра

rosreestr.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	36:25:6945026:3048
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.08.2013
Площадь ОКС'а:	8,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	29706,75
Дата внесения стоимости:	21.08.2013
Дата утверждения стоимости:	21.08.2013
Адрес (местоположение):	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Контрольно- пропускной пункт)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2013
Дата обновления информации:	14.05.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 36-36-26/058/2013-095 от 30.08.2013 (Собственность)	№ 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека)
	№ 36-36/026-36/026/003/2015-4173/1 от 02.11.2015 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:3048-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:3048-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:3048-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека)
▼ Особые отметки	
Сведения о подземной этажности здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с подземной этажностью [-].	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	36:25:6945026:1102
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.05.2006
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для прочих объектов лесного хозяйства
Площадь:	25201
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12457610,33
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	29.12.2015
Дата утверждения стоимости:	14.12.2015
Адрес (местоположение):	Воронежская область, р-н Рамонский, примыкание к южной границе загородной производственной базы ОАО "Воронежская макаронная фабрика" .
Дата обновления информации:	14.05.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 36-36-26/058/2013-516 от 15.10.2013 (Собственность)	№ 36-36-26/018/2014-890 от 30.06.2014 (Ипотека)
	№ 36-36/026-36/026/003/2015-4174/1 от 02.11.2015 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:1102-36/011/2017-1 от 13.01.2017 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:1102-36/011/2017-2 от 13.01.2017 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:1102-36/011/2017-3 от 13.01.2017 (Ипотека)
	№ 36:25:6945026:1102-36/001/2017-4 от 20.07.2017 (Запрещение регистрации)

Объекты-аналоги для сравнительного подхода при оценке земельного участка

Аналог № 1

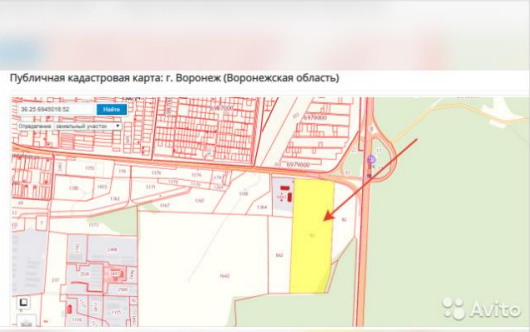
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1542746677

Все объявления в Воронеже / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения В каталог Следующее →

Участок 3 га (промназначения)

№ 1542746677, размещено 16 февраля в 14:23 👁 312 (+4)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



Публичная кадастровая карта: г. Воронеж (Воронежская область)



16 950 000 ₪
257 726 \$
228 846 €

за сотку 56 500 ₪
859 \$
763 €

Авирон Брокеридж
Агентство
На Авито с ноября 2013 🏆

Контактное лицо
Менеджер

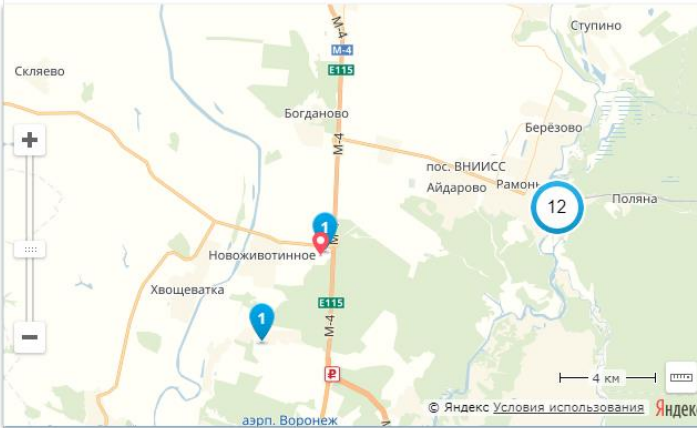
Адрес
Воронежская область, Рамонский район



Площадь: 300 сот.; Расстояние до города: 15

[132 объявления агентства](#)

Адрес: Воронежская область, Рамонский район [Скрыть карту](#)



Продается земельный участок

Категория: Земли промышленного и иного специального назначения

Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов:
Вокруг участка сосновый лес. Участок расположен в оптимальной удаленности от города и аэропорта:


- Участок всего в 487 км от Москвы на перекрестке трасс М4 и А144
- Рядом находится окружная дорога на Украину и на Ростов-на-Дону
- Перекрестная транспортная развязка по Черноземью и всей территории России
- В 3-х км находится крупный логистический центр европейского уровня.
- Удобные рабочие места, удаленность от работы до ближайших населенных пунктов по трассе: Новоживотинное - 2 км, Рамонь – 5 км, Воронеж – около 15-20 км.



Renault KAPTUR
Настроен на общение
от 5 900 рублей в месяц**

[УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ](#)

Моя страна. Мой стиль. Мой Renault



Moser CeraStyle Pro

Всего за 1990р. Удобно выбирать, приятно покупать. Гарантия. Доставим быстро!

citolink.ru



Moser Perfect Cover

Аналог № 2

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_905990369

Все объявления в Воронеже / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

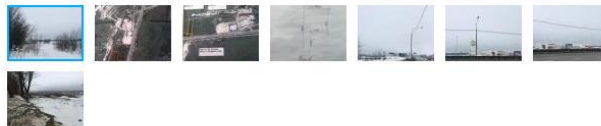
В каталог Следующее —

Участок 1.3 га (промназначения)

№ 905990369, размещено 6 марта в 19:09 3221 (+6)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



Площадь: 130 сот., Расстояние до города: 5

10 000 000 ₽

152 051 \$

135 013 €

за сотку 76 923 ₽

1 170 \$

1 039 €

Отвечает в течение дня

Наталья

Агентство

На Авито с октября 2014

Завершено 7 объявлений



20 объявлений пользователя

Контактное лицо

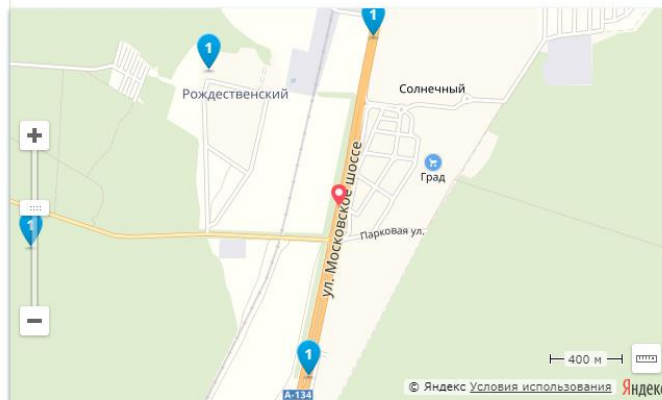
Наталья

Адрес

Воронежская область, Рамонский район, посёлок Солнечный, улица Московское шоссе



Адрес: Воронежская область, Рамонский район, посёлок Солнечный, улица Московское шоссе [Скрыть карту](#)



Продам участок пром. назначения по трассе М4, напротив СитиГрада. Участок состоит из трех частей, на каждую часть есть свидетельство гос. регистрации (собственность), кадастровый паспорт. Продаётся только целиком.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.п. Рядом находятся объекты коммерческого назначения.

[Узнать подробнее](#)
Моя страна. Мой стиль. Мой Renault.
* Apple CarPlay



M Perfect Cover всего за 550 р!

Из Кореи! Маскирует! Ухаживает! Доставка по РФ! Закажите сейчас!

luckycosmetics.ru



Moser CeraStyle Pro

Всего за 1990р. Удобно выбирать, приятно пользоваться. Гарантия. Доставка бесплатная!

Аналог № 3

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1267728941

Все объявления в Воронеже / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

В каталог Следующее —

Участок 3.5 га (промназначения)

№ 1267728941, размещено 12 февраля в 12:44 384 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 350 сот.; Расстояние до города: 3

23 800 000 ₽

361 881 \$

321 330 €

за сотку 68 000 ₽

1 034 \$

918 €

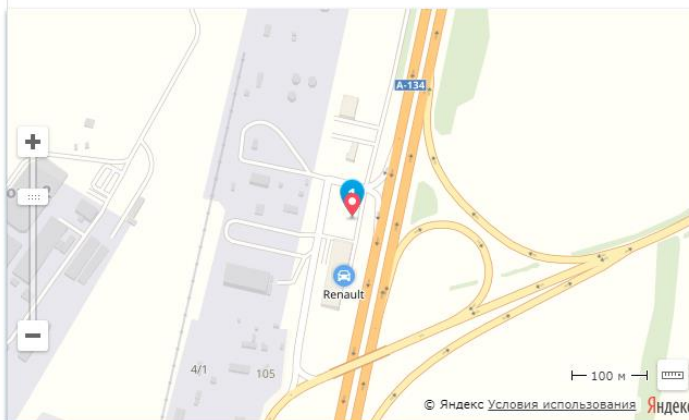
ООО "Городская Служба
Недвижимости"
Агентство

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Воронежская область, Рамонский район



Адрес: Воронежская область, Рамонский район



Продается участок расположенный на первой линии трассы М4 Москва-Воронеж Хорошая транспортная доступность, наличие развязок, заезд и выезд с федеральной трассы М4. Участок правильной прямоугольной формы. Земельный участок в собственности.

Категория земель: Земли промышленности.

Разрешенное использование: Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Возможно продажа 14 гектар. Торг.

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

Моя страна. Мой стиль. Мой Renault
* Apple CarPlay.



M Perfect Cover всего за 550 р!

Из Кореи! Маскирует! Ухаживает! Доставка по РФ! Закажите сейчас!

luckycosmetics.ru



Moser CeraStyle Pro

Всего за 1990р. Удобно выбирать, приятно покупать. Гарантия. Доставим быстро!