



ОТЧЕТ № 09/09/2016-400

**об оценке рыночной стоимости
производственной площадки МЦАк и
техники ООО «НВЭМ», расположенной по
адресу: Астраханская область, Красноярский
район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1**

Заказчик:

**Конкурсный управляющий ООО «Нижеволгоэлектромонтаж»
Осипов Александр Васильевич**

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 30 марта 2018 года

Дата оценки: 11 сентября 2017 года

Россия, Москва, 2018



Уважаемый Александр Васильевич!

В соответствии с Договором № 09/09/2016-400 от 09 сентября 2016 года и дополнительным соглашением № 1 от 11 сентября 2017 года к данному договору, специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является производственная площадка и техника МЦАк ООО «НВЭМ», расположенная по адресу: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1.

Оценка проведена по состоянию на: 11 сентября 2017 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 11 сентября 2017 г. с учетом сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки (производственная площадка МЦАк ООО «НВЭМ») составляет без учета НДС:

24 250 614 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят тысяч шестьсот сорок четыре) руб., в том числе:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 4 081 861 руб.
2. Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 3 433 042 руб.
3. Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 168 034 руб.
4. Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 163 417 руб.
5. Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от – 8 395 113 руб.



- 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
- Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672.
6. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 241 599 руб.
7. Электроснабжение
- Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км – 71 082 руб.
 - Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт. – 92 210 руб.
 - Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт. – 261 765 руб.
 - Светильник СКЗПР-250 – 11 шт. – 16 863 руб.
8. Водоснабжение
- Водовод стальной диаметр 50 – 115 мм – 106 553 руб.
 - Колодец – 2 шт. – 73 415 руб.
 - Задвижка ДУ 50 – 5 шт. – 18 723 руб.
9. Канализация
- Коллектор АСБ диаметр 150 – 120 мм – 185 329 руб.
 - Колодец – 1 шт. – 36 707 руб.
10. Благоустройство
- Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м – 83 932 руб.
 - Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м – 4 113 750 руб.
 - Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м – 378 465 руб.
 - Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м – 249 233 руб.
 - Ограждения, металлическая сетка – 188 пог. м – 141 657 руб.
11. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) У3М5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № У3М5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56); – 818 475 руб.
12. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) У3М5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № У3М5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56); – 818 475 руб.
13. Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С 0ВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С 0ВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56). – 300 915 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и



выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ОК «Лoфт»

30 марта 2018 г.

_____ А.Л. Сизиков



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	12
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	19
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ	21
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	23
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
8	АНАЛИЗ РЫНКА	34
8.1	ЭКОНОМИКА РФ	34
8.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2017 ГОДА	35
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	41
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	41
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	41
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
10.1	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	46
10.2	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ	54
10.3	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	62
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	66
11.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	66
11.2	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	67
11.3	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	67
11.4	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	74
11.5	КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ	75
11.6	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	75
11.7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	76
12	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	78
12.1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	78
12.2	ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)	78
12.3	АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	83
12.4	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	85



13	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	86
14	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	89
15	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	91
16	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	92
17	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	93
17.1	Копии документов оценщика и исполнителя.....	93
17.2	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	97



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 09/09/2016-400 от 09 сентября 2016 года и дополнительное соглашение № 1 от 11 сентября 2017 года к данному договору.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Производственная площадка и техника МЦАк ООО «НВЭМ»:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;

7. Электроснабжение:

- Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км;
- Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.;
- Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.;
- Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.;



	<p>8. Водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Водовод стальной диам. 50 – 115 м;▪ Колодец – 2 шт.;▪ Задвижка ДУ 50 – 5 шт.; <p>9. Канализация:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Коллектор АСБ диам. 150 – 120 м;▪ Колодец – 1 шт.; <p>10. Благоустройство:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м;▪ Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м;▪ Вутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м;▪ Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м;▪ Ограждения металл., сетка – 188 пог. м. <p>11. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);</p> <p>12. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);</p> <p>13. Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С ОВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С ОВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).</p>
Местоположение объекта оценки	Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» (ООО «НВЭМ»), ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188, дата присвоения 26 января 1991 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки числится на балансовом учете ООО «НВЭМ»
Вид права Владельца	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу № А06-5111/2015.



	Конкурсным управляющим ООО «НВЭМ» утвержден Осипов Александр Васильевич ИНН 643903244206, СНИЛС 067-457-874-14, номер в реестре арбитражных управляющих НП СРО АУ «Развитие» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ") 3686, дата вступления 26.02.2007 г.
Балансовая стоимость	Нет данных
Обременения объекта оценки	Не установлено
Дата проведения оценки	11 сентября 2017 года
Дата составления отчета	30 марта 2018 года
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 11 сентября 2017 года к Договору № 09/09/2016-400 от 09 сентября 2016 года
Порядковый номер отчета	09/09/2016-400

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	4 081 861	не применялся	не применялся
Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	3 561 955	3 304 128	не применялся
Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	190 600	145 468	не применялся
Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	185 674	141 161	не применялся
Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	7 531 450	9 258 775	не применялся
Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	273 206	209 992	не применялся
Электроснабжение			



Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км	не применялся	не применялся	71 082
Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.	не применялся	не применялся	92 210
Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.	не применялся	не применялся	261 765
Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.	не применялся	не применялся	16 863
Водоснабжение			
Водовод стальной диам. 50 – 115 м	не применялся	не применялся	106 553
Колодец – 2 шт	не применялся	не применялся	73 415
Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	не применялся	не применялся	18 723
Канализация			
Коллектор АСБ диам. 150 – 120 м	не применялся	не применялся	185 329
Колодец – 1 шт	не применялся	не применялся	36 707
Благоустройство			
Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	не применялся	не применялся	83 932
Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	не применялся	не применялся	4 113 750
Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	не применялся	не применялся	378 465
Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	не применялся	не применялся	249 233
Ограждения металл., сетка – 188 пог. м	не применялся	не применялся	141 657
Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);	818 475	не применялся	не применялся
Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);	818 475	не применялся	не применялся
Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С 0ВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С 0ВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).	300 915	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 11 сентября 2017 г. с учетом ограничений и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки – производственная площадка и техника МЦАК ООО «НВЭМ», без учета НДС составляет:

24 250 614 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят тысяч шестьсот четырнадцать) руб., в том числе:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 4 081 861 руб.
2. Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. – 3 433 042 руб.



- Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
- Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180.
3. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: – 168 034 руб.
Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
- Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284.
4. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: – 163 417 руб.
Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
- Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 8 395 113 руб.
- Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672.
6. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: – 241 599 руб.
Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
7. Электроснабжение
- Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км – 71 082 руб.
 - Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт. – 92 210 руб.
 - Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт. – 261 765 руб.
 - Светильник СКЗПР-250 – 11 шт. – 16 863 руб.
8. Водоснабжение
- Водовод стальной диаметр 50 – 115 мм – 106 553 руб.
 - Колодец – 2 шт. – 73 415 руб.
 - Задвижка ДУ 50 – 5 шт. – 18 723 руб.
9. Канализация
- Коллектор АСБ диаметр 150 – 120 мм – 185 329 руб.
 - Колодец – 1 шт. – 36 707 руб.
10. Благоустройство
- Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м – 83 932 руб.
 - Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м – 4 113 750 руб.
 - Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м – 378 465 руб.
 - Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м – 249 233 руб.
 - Ограждения, металлическая сетка – 188 пог. м – 141 657 руб.



11. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56); – 818 475 руб.
12. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56); – 818 475 руб.
13. Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С ОВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С ОВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56). – 300 915 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Производственная площадка и техника МЦАк ООО «НВЭМ»:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
2. Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
3. Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
4. Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
5. Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
6. Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
7. Электроснабжение:
 - Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км;
 - Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.;
 - Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.;
 - Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.;



	<p>8. Водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Водовод стальной диам. 50 – 115 м; ▪ Колодец – 2 шт.; ▪ Задвижка ДУ 50 – 5 шт.; <p>9. Канализация:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Коллектор АСБ диам. 150 – 120 м; ▪ Колодец – 1 шт.; <p>10. Благоустройство:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м; ▪ Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м; ▪ Вутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м; ▪ Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м; ▪ Ограждения металл., сетка – 188 пог. м. <p>11. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);</p> <p>12. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);</p> <p>13. Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С 0ВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С 0ВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для совершения сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	11 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	до 90 рабочих дней



Допущения и ограничения

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



	<p>физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.</p> <ol style="list-style-type: none">11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.14. Обременения составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки) не учитываются.15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.16. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
<p>Дополнительные условия</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии предоставлены Заказчиком и подтверждает их физическое наличие и состояние на дату оценки.2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Конкурсный управляющий ООО «НВЭМ» Осипов Александр Васильевич ИНН 643903244206, СНИЛС 067-457-874-14, номер в реестре арбитражных управляющих НП СРО АУ «Развитие» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ") 3686, дата вступления 26.02.2007 г.
Основание права Заказчика	Заказчик действует на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу № А06-5111/2015.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 160000-035-000014 от 20 января 2016 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2016 г. по 20 января 2017 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года; Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1174776528, выданный ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок действия договора страхования – с 10.02.2017 г. по 09.02.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206.



Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 09/09/2016-400 от 09 сентября 2016 г.

Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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



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

13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Обременения составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки) не учитываются.
15. Настоящие Допущения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
16. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
17. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

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

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

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

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

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



При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

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

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

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

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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



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

3. Подходы к оценке:

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

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. Согласование результатов оценки - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

7. Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

8. Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

9. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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



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



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки: Производственная площадка и техника МЦАК ООО «НВЭМ»:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
2. Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
3. Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
4. Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
5. Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
6. Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;
7. Электроснабжение:
 - Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км;
 - Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.;
 - Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.;
 - Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.;
8. Водоснабжение:
 - Водовод стальной диам. 50 – 115 м;
 - Колодец – 2 шт.;
 - Задвижка ДУ 50 – 5 шт.;
9. Канализация:



- Коллектор АСБ диам. 150 – 120 м;
 - Колодец – 1 шт.;
10. Благоустройство:
- Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м;
 - Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м;
 - Вутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м;
 - Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м;
 - Ограждения металл., сетка – 188 пог. м.
11. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);
12. Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);
13. Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С ОВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С ОВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).

Оцениваемое имущество использовалось для основной деятельности МЦАк ООО «НВЭМ».

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущество в составе оцениваемого объекта расположено по адресу: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1.

Таблица 7.1 Административный корпус. Кадастровый номер 30:06:010155:99. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	2 855 559,21
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 30-01/08-03/2003-0333 от 23.12.2003
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Данные не представлены
Этажность здания	1
Материал стен	Кирпич
Общая площадь, кв. м	250,6

Источник: данные Заказчика

**Таблица 7.2 Склад. Кадастровый номер 30:06:010155:180. Количественные и качественные характеристики.**

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	280 479,08
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 30-01/08-03/2003-0334 от 23.12.2003
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Данные не представлены
Этажность здания	1
Материал стен	Прочие материалы
Общая площадь, кв. м	50,3

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.3 Гараж. Кадастровый номер: 30:06:010155:284. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	473 718,19
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 30-01/08-03/2003-0335 от 24.12.2003
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Данные не представлены
Этажность здания	1
Материал стен	Кирпич
Общая площадь, кв. м	49

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.4 Производственный корпус. Кадастровый номер 30:06:010155:671. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	8 582 857,97
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 30-01/08-03/2003-0336 от 24.12.2003
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Данные не представлены
Этажность здания	1
Материал стен	Смешанные
Общая площадь, кв. м	3 266,4

Источник: данные Заказчика



Таблица 7.5 Склад. Кадастровый номер 30:06:010155:672. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	402 038,6
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 30-01/08-03/2003-0337 от 24.12.2003
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Данные не представлены
Этажность здания	1
Материал стен	Из прочих материалов
Общая площадь, кв. м	72,1

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.6 Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый № 30:06:010120:9.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Астраханская обл., р-н Красноярский, п. Аксарайский, ул. Вахтовилов, 1
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО «НВЭМ»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права № 30-30-05/041/2009-579 от 18.11.2009
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Кадастровая стоимость, руб.	1 371 216
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Текущее использование	По основному назначению
Площадь участка, кв. м	10 600

Источник: данные Заказчика



Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>



Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки

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



ВНЕШНИЙ ВИД ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рисунок 7.3. Земельный участок.



Рисунок 7.4. Административный корпус



Рисунок 7.5. Склад



Рисунок 7.6. Гараж



Рисунок 7.7. Производственный корпус



Рисунок 7.8. Склад



Рисунок 7.9. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ



Рисунок 7.10. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ



Рисунок 7.11. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ



Рисунок 7.12. Административное здание



Рисунок 7.13. Производственный корпус



Рисунок 7.14. Гараж



Рисунок 7.15. Склад



Рисунок 7.16. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ



Рисунок 7.17. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ



Рисунок 7.18. Промплощадка МЦАк ООО НВЭМ

Источник: предоставлено Заказчиком

Здания пригодны к эксплуатации. Требуется ремонт. Территория вокруг зданий благоустроена.

Все технические средства находятся в состоянии соответствующем их возрасту - бывшее в эксплуатации оборудование и транспортные средства, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего исследования оценивается производственная площадка и техника МЦАк ООО «НВЭМ». Означенное числится на балансовом учете ООО «НВЭМ» и является его собственностью.

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

17 июня 2015 г. по заявлению Исагалиева С.Ж. Арбитражным судом Астраханской области



возбуждено производство по делу о признании с Общества с ограниченной ответственностью «Нижевоолгоэлектромонтаж» несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 06.07.2015 г. по делу № А06-5111/2015 ООО «НВЭМ» признано несостоятельным (банкротом) и назначен Конкурсный управляющий, открыто конкурсное производство.

Определением арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 года конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нижевоолгоэлектромонтаж» утвержден Осипов Александр Васильевич (ИНН 643903244206, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 3686, адрес для почтов.кор. 410004 г. Саратов, а/я 3480, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» 194100 г.117105 г.Москва, Варшавское шоссе, д.1. стр.1-2, ком.3 б).

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Данные об обременении объекта оценки у Оценщика отсутствуют.

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

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

- 1 Задание на оценку;
- 2 Определение Арбитражного суда Воронежской области по Делу № А06-5111/2015 от 24.11.2015 г.;
- 3 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда Воронежской области от 06.07.2015 г. по делу № А06-5111/2015.

Полученная от конкурсного управляющего информация подписана и признана Оценщиком достоверной.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, - сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность - отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев.

Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв. 2017. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественной, так и зарубежной - продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв. 2017.

Таблица 8.1. Основные показатели производственной активности

Показатель	Август 2017 года	2кв. 2017 года	1кв. 2017 года	2016 год
Грузооборот транспорта в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	9,4	5,4	1,8
Промышленное производство в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	3,5	3,8	0,7
Добыча полезных ископаемых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	3,8	0,1	1,3
Обрабатывающие производства в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-	-	-
Пищевая промышленность в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	3,0	-0,7	0,5
Легкая промышленность в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	0,4	0,9	2,3
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	6,0	6,7	5,5
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	2,3	4,3	2,1



Показатель	Август 2017 года	2кв. 2017 года	1кв. 2017 года	2016 год
в % к предыдущему месяцу (SA) Кокс и нефтепродукты	0,2	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	2,8	-1,8	-1,7
Химический комплекс	-1,5	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	6,9	7,5	6,5
Неметаллическая мин. продукция	1,1	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	2,9	-6,0
Металлургический комплекс	0,6	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	-1,5	-8,9	-0,6
Машиностроительный комплекс	3,1	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	5,7	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA) Прочие производства	6,6	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-2,5	2,4	-11,2
Обеспечение эл/энергией, газом и паром	-0,7			
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	3,8	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,3			
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,4	1,0	-4,8	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-	-	-

Источник: <http://economy.gov.ru>

В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью - до 0,3% м/м са (0,1% м/м са в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев - снижение на 0,2% г/г).

Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г). При этом за счет замедления инфляции динамика реальной заработной платы ускорилась до 3,7% г/г по сравнению с 3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017260907#>

8.2 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2017 ГОДА

Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield представили подробное исследование рынка коммерческой недвижимости по итогам второго квартала 2017 года. В данном исследовании рассматриваются все сегменты коммерческой недвижимости: офисная, торговая, складская и гостиничная недвижимость.



Согласно прогнозу аналитиков Cushman & Wakefield, в III квартале 2017 года может произойти смена тренда и начало нового цикла.

Рынок недвижимости начнет реагировать на выход экономики из рецессии и оживление потребительского сектора. Эксперты не ожидают спекулятивного бума на рынке коммерческой недвижимости, речь идет о снижении давления на арендные ставки со стороны арендаторов, вынужденных оптимизировать издержки.

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков Cushman & Wakefield в течение всего 2017 года будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость ожидается на уровне 4 млрд евро по итогам года. В 2017 году значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. По итогам первого полугодия доля иностранных инвестиций составила 20%. До конца года структура инвестиций скорее всего останется неизменной. Иностранные инвестиции будут составлять 15-20% от общего объема.

Первое полугодие 2017 года хотя и было достаточно активным, но к концу показало ухудшение показателей. Критичного пока ничего не наблюдается, и аналитики ожидают выправление ситуации по итогам года. По сравнению с очень успешным первым кварталом 2017 года, когда вслед за спросом на офисы в Москве все основные показатели пошли вверх, во втором квартале спрос снизился почти в половину. А поглощение и вовсе спустилось в отрицательную зону.

Всего в первом полугодии 2017 года общий объем сделок на офисном рынке составил 947 000 кв.м, а это плюс почти 50% к показателю 2016 года. Крупных приобретений на рынке пока отмечено не было, однако до конца года вероятность таких сделок достаточно велика.

Объем поглощения в первом полугодии 2017 года составил минус 263 000 кв.м, но эксперты полагают, что во втором полугодии рынок сможет отыграть этот объем и вернуться в положительную зону. Более всего сокращение спроса заметно в классе «В-».

Во втором квартале 2017 впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта. Объем нового строительства остался неизменным – 21 000 кв.м. До конца года девелоперы обещают завершение нескольких, в том числе достаточно крупных, проектов.

Уже сейчас понятно, что 2017 год войдет в историю офисного рынка как один из самых неактивных в сфере строительства. Всего сейчас в той или иной степени готовности и активности строится и реконструируется примерно 1 млн кв.м офисов. Однако сроки реализации этих проектов растянуты до 2020 года.

Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м, из них 240 000 кв.м – это площадь двух башен в ММДЦ «Москва Сити».

На фоне отрицательного поглощения, и практически отсутствующего нового строительства, уровень вакансий к концу первого полугодия немного поднялся. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю вакантности офисов значительно снизиться по итогам года. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

Как и ожидалось, возвращение долларовых ставок аренды на качественных объектах офисного рынка начинает проявляться – в первом полугодии 23% общего объема сделок в классе «А» были



валютными. Это пока не тенденция и скорее всего эта доля не будет резко расти, однако в среднесрочной перспективе рост вполне возможен.

Многие компании, особенно международные, при аренде офиса все активнее обращают внимание и просчитывают возможную выгоду долларового договора.

Во II квартале 2017 года началось постепенное восстановление потребительского рынка. Прогнозы по обороту розничной торговли и доходам населения остаются позитивными, но ожидаемые темпы роста в среднесрочной перспективе будут умеренными, так же как и динамика рынка торговой недвижимости. Некоторые региональные города продолжают опережать Москву по темпам восстановления потребления. Москвичи продолжают экономить на питании вне дома, в то время как в Санкт-Петербурге оборот общественного питания второй год подряд показывает положительную динамику, что возможно в значительной степени поддерживается туристическим потоком в северную столицу.

Во втором квартале 2017 года в России было открыто 5 торговых объектов общей арендуемой площадью 116 000 кв.м. Крупнейшим открытым объектом стал торговый центр «Акварель» в городе Тольятти (GLA – 41140 кв.м). Продолжается спад объемов нового строительства, начавшийся в 2015 году. Эксперты Cushman & Wakefield прогнозируют, что до конца года будет введено около 800 000 кв.м торговых площадей, что является минимальным показателем за последние 10 лет. В 2017 году сократилось количество строящихся крупномасштабных проектов – средний размер торгового центра уменьшился с 43 000 кв.м в 2016 году до 34 000 кв.м в 2017 году.

В 2017-2018 году ожидается дальнейший спад строительной активности. Единственный крупноформатный торговый центр, планируемый к открытию до конца года – Vegas Кунцево (GLA – 119 467 кв.м). Оживление рынка ожидается не ранее 2019 года, когда начнут запускаться торговые объекты в составе ТПУ и районные торговые центры ADG Group.

Прайминдикатор арендной ставки остается без изменений на протяжении шестого квартала подряд. Однако начинающееся восстановление потребительского рынка и пересмотр прогнозов по обороту розничной торговли в сторону повышения даст индикатору стимул роста к концу 2017 года, т.к. наиболее востребованные объекты первыми реагируют на меняющуюся ситуацию.

Доля инвестиционных сделок, пришедших на II квартал, составляет чуть менее 60% от общего объема сделок за полугодие. При этом сохраняется сдерживающий фактор в виде санкций со стороны США и стран Европейского союза.

Во II квартале 2017 года агентство Fitch подтвердило кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне «BBB-» со «стабильным прогнозом», при этом в марте международное рейтинговое агентство S&P повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России со «стабильного» до «позитивного», подтвердив долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «BB+».

Также первое полугодие 2017 года ознаменовалось снижением ключевой ставки на 0,25 процентных пунктов – до уровня 9% годовых. При этом, по оценкам международного рейтингового агентства S&P, реальные процентные ставки в России являются одними из самых высоких в мире.

Также Минфин объявил о дебютном выпуске ОФЗ для населения в размере 15 млрд рублей и размещении евробондов на \$3 млрд.



Доля инвестиционных сделок, пришедшихся на II квартал, составляет чуть менее 60% от общего объема сделок за полугодие. При этом сохраняется сдерживающий фактор в виде санкций со стороны США и стран Европейского союза. Во II квартале 2017 года агентство Fitch подтвердило кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне «BBB-» со «стабильным прогнозом», при этом в марте международное рейтинговое агентство S&P повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России со «стабильного» до «позитивного», подтвердив долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «BB+». Также первое полугодие 2017 года ознаменовалось снижением ключевой ставки на 0,25 процентных пунктов – до уровня 9% годовых. При этом, по оценкам международного рейтингового агентства S&P, реальные процентные ставки в России являются одними из самых высоких в мире. Также Минфин объявил о дебютном выпуске ОФЗ для населения в размере 15 млрд рублей и размещении евробондов на \$3 млрд.

Источник: <http://zdanie.info>

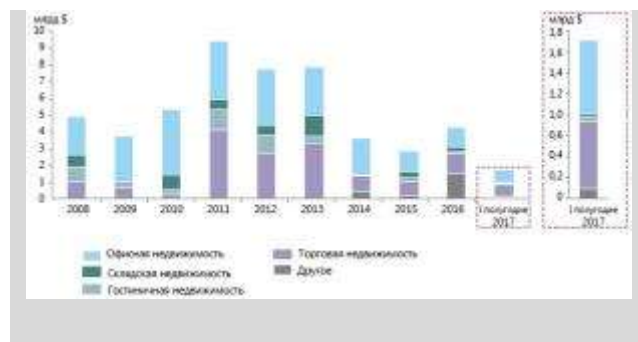


Рисунок 8.1. Сравнение объема инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2008 по 2017 годы

Источник: <http://zdanie.info>

8.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

На сайте «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» приводятся обобщенные сведения относительно цен на коммерческую недвижимость в городах России. Расчеты проведены на основании медианных цен по 166 городам с населением более 100 000 человек.

Таблица 8.2. Обобщенные цены на коммерческую недвижимость в г. Астрахань

Наименование	Аренда, руб./кв. м	Продажа, руб.
Производственные помещения	154	13 152
Офисные помещения	400	47 975
Складские помещения	133	23 843
Помещения свободного назначения	426	33 801

Источник: <http://realty.kurs-kotirovka.ru/>

Таблица 8.3. Цены аренды производственно-складской недвижимости в Астраханской области

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ahtubinsk-203159813	1 050 000	3 500	300
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-178676247	33 400	162	206
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-142982974	60 000	300	200
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-180459844	50 000	500	100
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-167501733	40 000	238	168
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-154664005	25 000	170	147
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-203587995	74 490	573	130



Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-197448615	444 240	3 702	120
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-197732473	600 000	600	100
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-197047353	80 000	1 125	71
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-187378819	25 000	500	50

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 50 руб./кв. м. Максимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 300 руб./кв. м.

Таблица 8.4. Цены на продажу производственно-складской недвижимости с учетом стоимости земельного участка в Астраханской области

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-162210922	18 000 000	980	18 367
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-187486352	25 000 000	1 500	16 667
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-182099104	17 460 000	1 164	15 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-210150347	15 000 000	1 100	13 636
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-166104559	15 000 000	1 400	10 714
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-138389537	3 500 000	420	8 333
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-178593574	1 750 000	250	7 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-187625834	29 000 000	4 700	6 170
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-193728821	3 000 000	600	5 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-164890170	3 000 000	643	4 666
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-197839014	6 000 000	1 500	4 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-141918182	2 700 000	998	2 705
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-135987760	13 500 000	6 000	2 250
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-187193033	2 000 000	1 300	1 538

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 1 538 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 18 367 руб./кв. м.

Таблица 8.5. Цены земельных участков производственного назначения в Астраханской области

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, 100 кв. м (сотка)	Цена предложения руб./100 кв. м
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-198677864	50 000 000	100	500 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-	17 400 000	50	348 000



Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, 100 кв. м (сотка)	Цена предложения руб./100 кв. м
209212278			
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-183029720	5 000 000	21	238 095
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-197109159	2 100 000	10	210 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kamyzyak-176421161	30 000 000	150	200 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-184987484	9 500 000	55	172 700
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ahtubinsk-200475726	2 900 000	20	145 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-164354080	6 000 000	47,3	126 850
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-znamensk-140126406	1 800 000	18	100 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarskiy-154346666	3 000 000	38,5	77 900
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-169361367	6 000 000	100	60 000
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535	6 300 000	125	50 400
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-liman-188158682	1 500 000	40	37 500
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nikolskoe-170591485	540 000	25	21 600

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 216 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 5 000 руб./кв. м.



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

9.2 Подходы к оценке

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

Затратный подход

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



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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

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

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

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

Объектом оценки в настоящем Отчете является производственная площадка и техника МЦАК ООО «НВЭМ».

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на



рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России, как и рынок недвижимости в целом – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода.

Поэтому Сравнительный подход для целей оценки применим к следующим позициям:

- 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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 30-30-05/041/2009-579 от 18.11.2009г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1
- Административный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: А. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0333. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0333 от 23.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 5
- Склад, назначение: складское. Площадь: общая 50,30 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Б. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0334. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0334 от 23.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 6
- Гараж, назначение: гаражное. Площадь: общая 49,00 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: В. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0335. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0335 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 2
- Производственный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 3 266,40 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Г. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0336. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0336 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 3
- Склад, назначение: складское. Площадь: общая 72,10 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Д. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0337. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0337 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 4

Рынок транспортных средств в России – один из наиболее устоявшийся секторов рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение метода сравнительного анализа продаж для оценки транспортных средств, принадлежащих ООО «НВЭМ».

Оцениваемые элементы инженерной инфраструктуры являются строго специализированными, т.е. имуществом, эксплуатируемым исключительно в составе производственного объекта и неотделимым от него. Рынок такого имущества отсутствует. Поэтому Сравнительный подход в при оценке элементов инженерной инфраструктуры неприменим.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и



допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования неприменим.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Рынок недвижимости в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Доходного подхода.

Поэтому Доходный подход для целей оценки применим к следующим позициям:

- Административный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: А. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0333. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0333 от 23.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 5
- Склад, назначение: складское. Площадь: общая 50,30 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Б. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0334. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0334 от 23.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 6
- Гараж, назначение: гаражное. Площадь: общая 49,00 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: В. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0335. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0335 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 2
- Производственный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 3 266,40 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Г. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0336. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0336 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 3
- Склад, назначение: складское. Площадь: общая 72,10 кв. м. Инвентарный номер: 3533. Литер: Д. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/08-03/2003-0337. Запись в ЕГРП: 30-01/08-03/2003-0337 от 24.12.2003 г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 4

Применительно к элементам инженерной инфраструктуры и транспортным средствам эта задача должна решаться комплексно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, к которым, наряду с машинами и оборудованием относятся здания,



сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Оцениваемые элементы инженерной инфраструктуры не являются бизнес-единицей, т.е. они не являются выделенным источником дохода. Объект может генерировать доход только совместно со всей инфраструктурой бизнеса, характерной для аналогичных компаний. Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете стоимости оцениваемого имущества, поскольку использование доходного подхода в данном случае не обеспечивает повышение достоверности и обоснованности полученных результатов.

Затратный подход

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

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

Оценщик располагает необходимым и достаточным объемом данных для оценки элементов инженерной инфраструктуры в рамках Затратного подхода.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка.

Метод развития (освоения) применяется для оценки свободных (незастроенных) земель. На основании изложенного оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка.

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611:

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Кроме того, в оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке старых зданий, потому что проявляется явное несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход для оценки нежилых зданий.

На основании изложенного оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, кроме не имеющих самостоятельной ликвидности элементов инженерной инфраструктуры производственной площадки.



10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

10.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод



предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнительного анализа продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод 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;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;



- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ



Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Владельцу (МЦАк ООО «НВЭМ») на праве собственности принадлежит 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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 30-30-05/041/2009-579 от 18.11.2009г. Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1

Участок обеспечен необходимыми инженерными сетями.

Рельеф участка ровный, геология, физико-механические характеристики грунта позволяют возводить на нем капитальные здания. Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума, чистота и освещенности территории, соответствуют санитарно-экологическим нормам.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод 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;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- Обоснование выбора аналогов

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.



- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в



характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Таблица 10.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-166699785	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-197777106	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-169361367	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-147086872
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Производство	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань, ул. Рождественского, 17/3	г. Астрахань, ул. Даугавская, 5	Астраханская область, Икрянинский р-н, Житненский ОРЗ	г. Астрахань, Кулаковский Промузел, ул. Лесная
Общая площадь, кв. м	1 000	3 200	10 000	20 000
Цена предложения, руб.	1 000 000	3 100 000	6 000 000	23 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	1 000	969	600	1 175
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение, %	-43%	-43%	-22%	-43%
Общая площадь, %	-5%	-5%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-61%	-61%	-35%	-56%
Скорректированная цена, руб./кв. м	389	377	389	516
Среднее значение, руб./кв. м	385			
Рыночная стоимость, руб.	4 081 861			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июль - сентябрь 2017 г. Средний срок экспозиции земельных участков в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора была применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 10 на стр. 51 нижеуказанного справочника оценщика. Объект оценки расположен в IV зоне, а объекты-аналоги в зонах I, III. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 3, земельные участки» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 13 на стр. 54.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 3, земельные участки» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 52 на стр. 76.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемого участка. Поэтому корректировка на назначение не производилась.



Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -13,1% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

10.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

Для целей настоящего анализа использован метод сравнительного анализа продаж. В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны объекты, аналогичные по своему назначению лежащие в одном ценовом диапазоне в Москве, имеющие аналогичные характеристики (конструкцию, площади, инженерные устройства).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.



Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Таблица 10.2. Анализ выбора аналогов для всех типов недвижимости

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение	Астраханская область	Соответствует
Физические характеристики	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении нежилых помещений является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК



Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ

Таблица 10.3. Определение рыночной стоимости административного корпуса, литер А, общей площадью 250,3 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-enotaevka-158291933	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-186725361	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-175878572	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-165616206
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Административное	Административное	Административное	Административное
Местоположение	Астраханская область, с. Енотаевка, ул. Мичурина, 50	г. Астрахань, ул. Трофимова, 102	г. Астрахань, ул. Ахшарумова, 151	г. Астрахань, ул. Островского, 148-з
Общая площадь, кв. м	170	1 961	500	640
Площадь участка, кв. м	648	3 300	1 000	640
Цена предложения, руб.	5 200 000	68 635 000	20 000 000	18 900 000
Цена 1 кв. м. З/У	385	385	385	385
Цена З/У	249 533	1 270 768	385 081	246 452
Цена предложения, руб. (без З/У)	4 950 467	67 364 232	19 614 919	18 653 548
Цена предложения, руб./кв. м	29 120	34 352	39 230	29 146
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-12,2%	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	-29,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%
Общая площадь, %	-9,0%	20,0%	0,0%	6,0%



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние, руб., %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Движимое имущество, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-50,2%	-37,2%	-57,2%	-51,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	14 502	21 573	16 790	14 223
Среднее значение, руб./кв. м	16 772			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	3 561 955			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -12,2% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июль-сентябрь 2017 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора была применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 11 на стр. 67 нижеуказанного справочника оценщика. Объект оценки расположен в IV зоне, а объекты-аналоги в зонах I, III. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 14 на стр. 64.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 38 на стр. 133.



Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с состоянием, аналогичным состоянию Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

Таблица 10.4. Определение рыночной стоимости склада, литер Б, общей площадью 50,30 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-138389537	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-193728821	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-verhniy_baskunchak-158708534	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-158453989
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Производство	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, 1-й проезд Рождественского, 13	г. Астрахань, ул. Богдана Хмельницкого	Астраханская обл., Верхний Баскунчак, ул. Абая, д.16	г. Астрахань, Образцовый переулок, 14А
Общая площадь, кв. м	420	25	234	455
Площадь участка, кв. м	420	33	234	972
Цена предложения, руб.	3 500 000	350 000	800 000	3 800 000
Цена 1 кв. м. З/У	385	385	385	385
Цена З/У	161 734	12 708	90 109	374 299
Цена предложения, руб. (без З/У)	3 338 266	337 292	709 891	3 425 701
Цена предложения, руб./кв. м	7 948	13 600	3 038	7 529
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-13,1%	-13,1%	-13,1%	-12,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	-43,0%	-43,0%	0,0%	-43,0%
Общая площадь, %	15,0%	0,0%	3,0%	15,0%
Состояние, руб., %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Движимое имущество, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Суммарная корректировка, %	-41,1%	-56,1%	-10,1%	-40,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	4 682	5 971	2 731	4 502
Среднее значение, руб./кв. м	4 471			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	190 600			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 10.5. Определение рыночной стоимости гаража, литер В, общей площадью 49 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-138389537	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-193728821	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-verhniy-baskunchak-158708534	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-158453989
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Производство	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, 1-й проезд Рождественского, 13	г. Астрахань, ул. Богдана Хмельницкого	Астраханская обл., Верхний Баскунчак, ул. Абая, д.16	г. Астрахань, Образцовый переулок, 14А
Общая площадь, кв. м	420	25	234	455
Площадь участка, кв. м	420	33	234	972
Цена предложения, руб.	3 500 000	350 000	800 000	3 800 000
Цена 1 кв. м. З/У	385	385	385	385
Цена З/У	161 734	12 708	90 109	374 299
Цена предложения, руб. (без З/У)	3 338 266	337 292	709 891	3 425 701
Цена предложения, руб./кв. м	7 948	13 600	3 038	7 529
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-13,1%	-13,1%	-13,1%	-12,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	-43,0%	-43,0%	0,0%	-43,0%
Общая площадь, %	15,0%	0,0%	3,0%	15,0%
Состояние, руб., %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Движимое имущество, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-41,1%	-56,1%	-10,1%	-40,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	4 682	5 971	2 731	4 502
Среднее значение, руб./кв. м	4 471			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	185 674			

Источник: анализ Оценщика



Таблица 10.6. Определение рыночной стоимости производственного корпуса, литер Г, общей площадью 3 266,40 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-138389537	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-193728821	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-verhniy_baskunchak-158708534	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-158453989
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Производство	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, 1-й проезд Рождественского, 13	Астрахань, Трусовский район	Астраханская обл., Верхний Баскунчак, ул. Абая, д.16	г. Астрахань, Образцовый переулок, 14А
Общая площадь, кв. м	420	600	234	455
Площадь участка, кв. м	420	600	234	972
Цена предложения, руб.	3 500 000	3 000 000	800 000	3 800 000
Цена 1 кв. м. З/У	385	385	385	385
Цена З/У	161 734	231 049	90 109	374 299
Цена предложения, руб. (без З/У)	3 338 266	2 768 951	709 891	3 425 701
Цена предложения, руб./кв. м	7 948	4 615	3 038	7 529
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-13,1%	-13,1%	-13,1%	-12,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	-43,0%	-43,0%	0,0%	-43,0%
Общая площадь, %	-2,0%	-2,0%	-8,0%	-2,0%
Состояние, руб., %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Движимое имущество, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-58,1%	-58,1%	-21,1%	-57,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	3 330	1 934	2 397	3 222
Среднее значение, руб./кв. м	2 721			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	7 531 450			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 10.7. Определение рыночной стоимости склада, литер Д, общей площадью 72,1 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-138389537	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-193728821	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-verhniy_baskunchak-158708534	https://www.domofond.ru/kommercheskaya nedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-158453989



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Производство	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, 1-й проезд Рождественского, 13	г. Астрахань, ул. Богдана Хмельницкого	Астраханская область, Верхний Баскунчак, ул. Абая, д.16	г. Астрахань, Образцовый переулок, 14А
Общая площадь, кв. м	420	25	234	455
Площадь участка, кв. м	420	33	234	972
Цена предложения, руб.	3 500 000	350 000	800 000	3 800 000
Цена 1 кв. м. З/У	385	385	385	385
Цена З/У	161 734	12 708	90 109	374 299
Цена предложения, руб. (без З/У)	3 338 266	337 292	709 891	3 425 701
Цена предложения, руб./кв. м	7 948	13 600	3 038	7 529
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-13,1%	-13,1%	-13,1%	-12,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	-43,0%	-43,0%	0,0%	-43,0%
Общая площадь, %	15,0%	0,0%	3,0%	15,0%
Состояние, руб., %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Движимое имущество, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-41,1%	-56,1%	-10,1%	-40,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	4 682	5 971	2 731	4 502
Среднее значение, руб./кв. м	4 471			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	273 206			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -13,1% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).



Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июль-сентябрь 2017 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора была применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 16 на стр. 72 нижеуказанного справочника оценщика. Объект оценки расположен в IV зоне, а объекты-аналоги №№ 1,2,4 в зоне I. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 19 на стр. 75.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 52 на стр. 156.

Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с состоянием, аналогичным состоянию Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

10.3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Состав транспортных средств определен в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» в таблице «Транспортные средства, принадлежащие МЦАК ООО «НВЭМ».

Общая часть

Методы Сравнительного подхода к оценке стоимости предполагают, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что



«Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При применении этого методов Сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основной используемый принцип в сравнительном подходе – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

Метод прямого сравнения состоит в том, для оцениваемого объекта подбирается один или несколько аналогов, для которых известны цены из каталогов (прайс-листов) или по итогам коммерческих сделок.

Цена аналога корректируется на различия в главных параметрах и наличии добавочных устройств с помощью коэффициентов и поправок.

Стоимость машин и оборудования с учетом поправок определяется по формуле:

$$V = V_{\text{анал}} * K_1 * K_2 * K_3 \dots K_m \pm V_{\text{доп}}, \text{ где}$$

$V_{\text{анал}}$ - цена объекта – аналога;

K_1, K_2, K_3, K_m - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;

$V_{\text{доп}}$ - цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Метод статистического моделирования цены предполагает разработку математической модели расчетной цены технологического оборудования. Он реализуется двумя способами: путем расчета по удельным ценовым показателям и с помощью корреляционных моделей.

Метод процента восстановительной стоимости (для вторичного рынка). Данный метод основан на соотношении продажных цен аналогов с их же полной текущей восстановительной



стоимостью на момент продажи, и применении этого соотношения к найденной полной текущей восстановительной стоимости оцениваемого объекта для определения его рыночной стоимости.

Поскольку оцениваемая техника является серийными образцами, разработанными и изготовленными на серийных заводах, прямые аналоги на рынке имеются. Поэтому метод используется метод прямого сравнения.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемые, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются технические характеристики (модель) и дата изготовления.

Технические характеристики. Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке с течением времени.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для целей настоящего исследования в рамках метода сравнительного анализа продаж осуществлен подбор аналогов, соответствующих оцениваемым инвентарным и единицам, с применением соответствующих корректировок.

Проведен сбор, анализ и сравнение каждого аналога с каждой из оцениваемых инвентарных единиц.

В результате проведенного анализа:

Таблица 10.8 Расчет рыночной стоимости грузового самосвала МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, руб.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка (модель)	МАЗ-642208-230	МАЗ-642208-230	МАЗ-642208-230	МАЗ 6422
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Возраст, лет	5	5	5	5
Год изготовления аналогов	2012	2012	2012	2012
Цена предложения, руб.	1 300 000	900 000	1 200 000	990 000
Источник информации	https://spec.drom.ru/urair/truck/maz-5516-54616838.html	https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/prodaetsja-gruzovik-maz-551605-samosval-53449421.html	https://spec.drom.ru/mezhdurechensk/truck/prodam-maz-samosval-55809789.html	https://spec.drom.ru/perm/truck/maz-samosval-8h4-6516a8-321-54794085.html
Дата предложения	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Август 2017 г.	Сентябрь 2017 г.
Передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Дата предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб.	1 144 000	792 000	1 056 000	871 200
Рыночная стоимость с НДС, руб.	965 800			



	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рыночная стоимость, без НДС, руб.	818 475			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 10.9 Расчет рыночной стоимости прицепа самосвального 85651-01А, 2012 года выпуска, руб.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка (модель)	Прицеп МАЗ 85610	МАЗ 856100-014	Прицеп 8560-06	Прицеп самосвальный СЗАП-8582
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Возраст, лет	6	5	7	5
Год изготовления аналогов	2011	2012	2010	2012
Цена предложения, руб.	282 000	360 000	420 000	450 000
Источник информации	https://spec.drom.ru/saransk/trailer/prodam-pricep-maz-53064728.html	https://spec.drom.ru/belgorod/trailer/prodaetsja-pricep-53019527.html	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_2010g.v._nefaz_8560_977080434	https://www.avito.ru/abdulino/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_szap-8582_1127458432
Дата предложения	май 2017 г.	апрель 2017 г.	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.
Передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Год выпуска, %	8,00%	0,00%	16,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-4,00%	-12,00%	4,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб.	270 720	316 800	436 800	396 000
Рыночная стоимость с НДС, руб.	355 080			
Рыночная стоимость без НДС, руб.	300 915			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Корректировка на вид передаваемых прав. В рамках настоящего исследования определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки. Экспонированные на рынке объекты-аналоги также подразумевают передачу прав собственности в случае совершения сделки. Учитывая данное обстоятельство, величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке существует разница между ценой предложения и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены транспорта в процессе торга. Для учёта данного фактора была применено значение корректировки на торг в размере -12%. Корректировка выполнена на основании данных анализа, проведенного ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" (ООО НЦПО) под руководством канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017, стр. 34).

Корректировка на год выпуска. В качестве аналогов в рамках настоящего исследования выбраны объекты близких годов выпуска с объектом оценки. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика машин и оборудования 2015» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 5.4.2 на стр. 181.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен. Цены всех объектов-аналогов актуальны по состоянию на дату составления настоящего Отчета об оценке.



11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор инвестирует в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Объектом оценки в настоящем Отчете является производственная площадка и техника МЦАК ООО «НВЭМ».

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

Недвижимое имущество, как субъект наиболее развитого и стабильного сектора рынка, подлежит оценке затратным, сравнительным и доходным подходами.

Доходный подход объединяет методы дисконтирования денежных потоков, прямой капитализации и равноэффективного аналога. Применение доходного подхода требует прогноза доходов предприятия.

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I - чистый доход,

R - коэффициент капитализации.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две



взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2 ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;
- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

На основании изложенного, с учетом фактического возраста зданий и сооружений, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (всего – от 25 до 50 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.3 ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения в Астраханской области, имеющие аналогичные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды зданий и помещений и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование составляющих объекта оценки достигается при его использовании в качестве производственно-складских и офисных зданий, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:



- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта;

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год).

Был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Таблица 11.1. Анализ выбора аналогов

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи.	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение.	Астраханская область	Соответствует
Физические характеристики.	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету.

На основании изложенного:



Таблица 11.2. Анализ доходности административного корпуса

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-167064012	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-enotaevka-158612054	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-194445967	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-astrahan-161560652
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Астрахань, ул. М.Горького, 52	Астраханская обл., с. Енотаевка, ул. Мичурина, 50	г. Астрахань, ул. Н.Островского, 130	г. Астрахань, ул. Кр. Набережная/Марфинская, 1
Общая площадь, кв. м	109	141	240	227
Цена предложения, руб. в год	780 000	507 600	1 440 000	1 498 200
Цена предложения, руб./кв. м в год	7 163	3 600	6 000	6 600
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-7,40%	-7,40%	-7,40%	-7,40%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %	-45%	-29%	-45%	-45%
Общая площадь, %	0%	0%	0%	0%
Состояние, руб.	0%	0%	0%	0%
Движимое имущество, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Тип объекта, %	-7%	0%	-7%	0%
Суммарная корректировка, %	-59,4%	-36,4%	-59,4%	-52,4%
Скорректированная цена, руб./кв. м в год	2 908	2 290	2 436	3 142
Среднее значение, руб./кв. м/год с НДС	2 694			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи (аренды). В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями аренды, аналогичными условиям аренды Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия аренды не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -7,4% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены аренды всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июль-сентябрь 2017 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев от даты оценки цена



аренды объекта обычно не меняется. Соответственно, цены аренды аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и по прочим факторам.

Для учёта данного фактора была применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 11 на стр. 67 нижеуказанного справочника оценщика. Объект оценки расположен в IV зоне, а объекты-аналоги в зонах I, III. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 15 на стр. 64.

Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным состоянием, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 39 на стр. 133.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на тип объекта. Стоимость отдельностоящих объектов недвижимости с земельным участком отличается от стоимости встроенных помещений.

Для учёта данного фактора произведена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 40 на стр. 145.

Таблица 11.3. Анализ доходности склада общей площадью 50,30 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-154664005	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-197732473	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-ahtubinsk-202243155	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-185087833
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Складское	Складское	Складское	Складское



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Астрахань, ул. Зеленгинская, 56 а	г. Астрахань, 1 пр-д Рождественского, 10	Астраханская обл., г. Ахтубинск, Восточный мкр, 9	г. Астрахань, ул. Минусинская
Общая площадь, кв. м	170	600	180	320
Цена предложения, руб. в год	300 000	720 000	180 000	480 000
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 765	1 200	1 000	1 500
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %	-42%	-42%	-27%	-42%
Общая площадь, %	3%	15%	3%	15%
Состояние, руб.	0%	0%	0%	0%
Движимое имущество, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-48,0%	-36,0%	-33,0%	-36,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м в год	918	768	670	960
Среднее значение, руб./кв. м/год с НДС	829			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 11.4. Анализ доходности гаража общей площадью 49 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-154664005	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-197732473	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-ahubinsk-202243155	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-185087833
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, ул. Зеленгинская, 56 а	г. Астрахань, 1 пр-д Рождественского, 10	Астраханская обл., г. Ахтубинск, Восточный мкр, 9	г. Астрахань, ул. Минусинская
Общая площадь, кв. м	170	600	180	320
Цена предложения, руб. в год	300 000	720 000	180 000	480 000
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 765	1 200	1 000	1 500
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %	-42%	-42%	-27%	-42%
Общая площадь, %	3%	15%	3%	15%
Состояние, руб.	0%	0%	0%	0%
Движимое имущество, %	0%	0%	0%	0%



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-48,0%	-36,0%	-33,0%	-36,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м в год	918	768	670	960
Среднее значение, руб./кв. м/год с НДС	829			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 11.5. Анализ доходности производственного корпуса, общей площадью 3 266,4 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-197832105	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-197448615	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-167501733	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-203587995
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Производственное	Складское	Складское	Производственное
Местоположение	г. Астрахань, ул. Ереванская, 1	г. Астрахань, ул. Боевая, д.132 С	г. Астрахань, ул. Н.Островского, проезд ба	г. Астрахань, ул. Трофимова, 102
Общая площадь, кв. м	100	3 702	238	573
Цена предложения, руб. в год	240 000	5 330 881	480 000	893 880
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400	1 440	2 017	1 560
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %	-42%	-42%	-42%	-42%
Общая площадь, %	-8%	0%	-8%	-2%
Состояние, руб.	0%	0%	0%	0%
Движимое имущество, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-59,0%	-51,0%	-59,0%	-53,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м в год	984	706	827	733
Среднее значение, руб./кв. м/год с НДС	812			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 11.6. Анализ доходности склада общей площадью 72,10 кв. м

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-154664005	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-197732473	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-ahtubinsk-202243155	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-astrahan-185087833
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань, ул. Зеленгинская, 56 а	г. Астрахань, 1-ый проезд Рождественского, 10	Астраханская обл., г. Ахтубинск, Восточный мкр, 9	г. Астрахань, ул. Минусинская
Общая площадь, кв. м	170	600	180	320
Цена предложения, руб. в год	300 000	720 000	180 000	480 000
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 765	1 200	1 000	1 500
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки				
Условия продажи, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %	-42%	-42%	-27%	-42%
Общая площадь, %	3%	15%	3%	15%
Состояние, руб.	0%	0%	0%	0%
Движимое имущество, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-48,0%	-36,0%	-33,0%	-36,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м в год	918	768	670	960
Среднее значение, руб./кв. м/год с НДС	829			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи (аренды). В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -9% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 20, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июль-сентябрь 2017 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора была применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 16 на стр. 72 нижеуказанного справочника оценщика. Объект оценки расположен в IV зоне, а объекты-аналоги в зоне I,III . Корректировка произведена на



основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 20 на стр. 75.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 52 на стр. 156.

Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с состоянием, аналогичным состоянию Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

11.4 ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от неплатежей составят 0%.

Потери от недозагрузки составляют по данным представленным в Справочниках оценщика недвижимости 2016, Л. А. Лейфера – 12,3% для офисных помещений и 12% для производственно-складских.

Для административного здания корректирующий коэффициент в размере 0,78 на отношение арендопригодной площади к общей площади определен по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 66 на стр. 212.

Копии страниц источников, использованных для настоящего анализа, приведены в приложении к настоящему отчету.



11.5 КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации принят равным текущей доходности для соответствующего типа недвижимости.

Для административного здания коэффициент капитализации определен по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 76 на стр. 243.

Для производственных зданий коэффициент капитализации определен по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 2, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 10 на стр. 51.

11.6 ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение.

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{пос.}} + Y_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

- $Y_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;
- $Y_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;
- $P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.



Процент операционных расходов для соответствующего типа недвижимости принят на основании:

- для административного здания по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 72 на стр. 229.

- для производственных зданий по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 1, часть 2, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 1 на стр. 7.

11.7 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящий анализ выполняется исходя из допущения, что объекты-аналоги расположены на земельных участках, необходимых и достаточных для нормальной эксплуатации производственно-складских помещений. На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:



Таблица 11.7. Расчет рыночной стоимости, руб. без НДС

Характеристики	Административный корпус, литер А	Склад, литер Б	Гараж, литер В	Производственный корпус, литер Г	Склад, литер Д
Общая площадь, кв. м	250,60	50,30	49,00	3 266,40	72,10
Арендопригодная площадь, кв. м	195,47	50,30	49,00	3 266,40	72,10
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	2 694	829	829	812	829
Потенциальный валовой доход, руб.	675 066	41 694	40 617	2 653 698	59 765
Недозагрузка, %	12,3%	12%	12%	12%	12%
Потери от недозагрузки, руб.	83 033	5 003	4 874	318 444	7 172
Недосбор платежей, %	0%	0%	0%	0%	0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0	0	0	0
Действительный валовой доход, руб.	592 033	36 691	35 743	2 335 254	52 593
Эксплуатационные расходы, %	17,9%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	105 974	6 604	6 434	420 346	9 467
Чистый операционный доход, руб.	486 059	30 087	29 309	1 914 908	43 126
Коэффициент капитализации, %	12,1%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%
РС без НДС	3 404 249	166 648	162 341	10 606 559	238 873
Прилегающий ЗУ, кв. м	260	55	55	3 500	75
РС прилегающего ЗУ, руб.	100 121	21 179	21 179	1 347 784	28 881
Рыночная стоимость, руб.	3 304 128	145 468	141 161	9 258 775	209 992

Источник: расчеты Оценщика



12 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

12.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., "Дело", 1998г.), Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход к оценке недвижимого имущества в общем случае показывает оценку затрат на воспроизводство (замещение) здания за вычетом износа и устареваний, увеличенных на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

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

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

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



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

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

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

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

В отсутствие какой-либо проектно-сметной документации, затраты на замещение могут быть определены на основе информации об укрупненных показателях строительства на единицу площади или объема в уровне базовых цен. Далее полученная величина приводится в уровень текущих цен также с помощью индексов изменения стоимости строительства.

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

Основная формула расчета имеет вид:

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

- $C_{\text{восст}}$ - полные затраты на замещение на дату определения стоимости объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$ - стоимость 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в Московской области в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$ - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- S - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$ - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату определения стоимости. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 100 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Основываясь на приведенных выше характеристиках составляющих объекта оценки, в качестве проектных аналогов для выбраны:



Таблица 12.1. Характеристики проектных аналогов

Наименование	Источник	Аналог	Базовая дата	Сравн. Ед.	Стоимость единицы, руб.
Электроснабжение					
Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.10.007.0022	01.01.2016	км	294 746
Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoie-menyu/podmenyu/yachejki-kso	КСО 393-01 DE (630 А)	09.09.2017	шт	27 504,87
Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.10.006.0009	01.01.2016	шт	36 181
Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.	Проммашкомплект, http://prommashkomplekt.ru/svetilniki/ulichnoe-osveschenie/konsolnye-svetilniki/svetilnik-ulichnyy--rku-03-125-001-uhl1-ip54-sr-125.html	РКУ (ДРЛ) 03-125-001	09.09.2017	шт	2 110,17
Водоснабжение					
Водовод стальной диаметром 50 – 115 мм.	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.07.010.0001	01.01.2016	м	1 921
Колодец – 2 шт.	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.07.021.0001	01.01.2016	шт	76 105
Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	Гремип, http://gremir.ru/zadvizhki/zadvizhki-stalnye-flantsevye/zadvizhki-30s41nzh/zadvizhka-stalnaya-flantsevaya-du-50/	30с41нж Ру-16 Ду-50	09.09.2017	шт	4 606,00
Канализация					
Коллектор АСБ диаметром 125 – 200 мм.	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.07.041.0002	01.01.2016	м	3 202
Колодец – 1 шт.	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.07.021.0001	01.01.2016	шт	76 105
Благоустройство					
Ворота металлические, h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	"Здания и сооружения агропромкомплекса" (2014)	ru.C5.07.000.0082	01.01.2016	кв. м	6 407
Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.01.001.0010	01.01.2016	кв. м	2 843
Вутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.01.001.0010	01.01.2016	кв. м	2 843
Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	"Здания и сооружения агропромкомплекса" (2014)	ru.C5.23.000.0313	01.01.2016	пог. м	6 189
Ограждения металл., сетка – 188 пог. м	"Здания и сооружения агропромкомплекса" (2014)	ru.C5.23.000.0327	01.01.2016	пог. м	3 106

Источник: анализ Оценщика



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН

Базовыми датами для выбранных проектных аналогов являются дата оценки 11 сентября 2017 г. и 01.01.2016 г. Дата определения стоимости - 11 сентября 2017 г.

Индекс пересчета базовых цен проектных аналогов 2016 года был определен в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 100, июль 2017 года (www.coinvest.ru), раздел 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по КС зданий и сооружений на 01.07.2017 года по сравнению с 01.01.2016 года» и составил 0,885 для Астраханской области.

Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов 2014 года определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 100 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»:

$$K_{\text{дата}} = K_{06.2017} / K_{01.2014} = (8,749 / 8,507) = 1,028;$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Величина предпринимательского дохода определена на основании данных исследований ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г.

В соответствии с данными Справочника на стр. 6 П_{пр} для промзон в Астраханской области составляет 8%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В примененном источнике информации "Здания и сооружения агропромкомплекса" (2014) базовые цены характеризуют стоимость воспроизводства проектных аналогов для Московской области. Цены на строительство в различных регионах РФ различны, что вызывает необходимость применения соответствующей корректировки. В данном случае, принимая во внимание расположение объекта оценки, корректировка определена на основании данных используемых в процессе анализа УПСС "Здания и сооружения агропромкомплекса", раздел «Корректирующие коэффициенты», регионально-климатические коэффициенты. Корректировка для Астраханской области составляет 0,866.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЧИХ ЗАТРАТ ДЛЯ ОБОРУДОВАНИЯ

Прочие и сопутствующие затраты являются неотъемлемой составной частью стоимости замещения (воспроизводства) машин и оборудования. К ним относятся затраты на их доставку на приобъектный склад, монтажные и другие сопутствующие монтажу работы, а также внеобъемные и общеплощадочные расходы в части, касающейся оборудования.

Размер затрат был определен в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 100, июль 2017 года (www.coinvest.ru), раздел 9.1 «Учет сопутствующих затрат при оценке стоимости оборудования».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

На основании изложенного:



Таблица 12.2. Расчет затрат на воспроизводство, руб. без НДС

Наименование	Дата источника	Сравнит. единица	Справочная стоимость единицы	Количество	K _{Регион.}	K _{Дата}	П _{пр}	Прочие, %	Затраты
Электроснабжение									
Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км	01.01.2016	км	294 746,00	0,5	1	0,885	9,00%	-	142 163
Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.	09.09.2017	шт.	27 504,87	5	1	1		34,10%	184 420
Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.	01.01.2016	шт.	36 181,00	15	1	0,885	9,00%	-	523 530
Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.	09.09.2017	шт.	2 110,17	11	1	1		45,30%	33 727
Водоснабжение									
Водовод стальной диаметром 50 – 115 мм.	01.01.2016	м	1 921,00	115	1	0,885	9,00%	-	213 106
Колодец – 2 шт.	01.01.2016	шт.	76 105,00	2	1	0,885	9,00%	-	146 829
Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	09.09.2017	шт.	4 606,00	5	1	1		62,60%	37 447
Канализация									
Коллектор АСБ диаметром 125 – 200 мм.	01.01.2016	м	3 202,00	120	1	0,885	9,00%	-	370 657
Колодец – 1 шт.	01.01.2016	шт.	76 105,00	1	1	0,885	9,00%	-	73 415
Благоустройство									
Ворота металлические, h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	01.01.2014	кв. м	6 407,00	54	0,866	1,028	9,00%	-	387 675
Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	01.01.2016	кв. м	2 843,00	7500	1	0,885	9,00%	-	20 568 750
Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	01.01.2016	кв. м	2 843,00	690	1	0,885	9,00%	-	1 892 325
Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	01.01.2014	пог. м	6 189,00	166	0,866	1,028	9,00%	-	996 933
Ограждения металл., сетка – 188 пог. м	01.01.2014	пог. м	3 106,00	188	0,866	1,028	9,00%	-	566 626

Источник: расчеты Оценщика



12.3 АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап затратного подхода - определение износа и устареваний. Износ (устаревание) можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

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

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

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

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

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

Типичными для составляющих оцениваемого объекта является выработка ресурса за время эксплуатации, характеризующаяся нелинейной зависимостью (время/износ).

Ввиду отсутствия данных о датах возведения оцениваемых составляющих объекта оценки (по данным Конкурсного управляющего ООО «НВЭМ» на предприятии отсутствует какая либо документация, позволяющая установить количественные и качественные характеристики объекта оценки), оценка физического износа производится исходя из данного факта путем экспертной оценки на основании данных оценочной шкалы, опубликованной в работе А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.).

Таблица 12.3. Шкала экспертных оценок для определения износа при обследовании технического состояния машин и оборудования

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 — 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 — 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 — 100

Источник: А. П. Ковалев "Оценка стоимости активной части основных фондов"

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

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



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

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

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

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

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

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ (ВНЕШНЕЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Внешнее устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

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

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

Наличие спроса, предложения и основных операторов (анализ рынка) свидетельствует об отсутствии внешнего устаревания.

Накопленный износ

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

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



- $I_{\text{нак.}}$ - Общий износ
 $I_{\text{физ.}}$ - Физический износ
 $U_{\text{фун.}}$ - Функциональное устаревание (0%);
 $U_{\text{внеш.}}$ - Экономическое обесценение и устаревание (0%).

12.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании изложенного, принимая во внимание количество позиций в составе каждой инвентарной единицы:

Таблица 12.4. Расчет рыночной стоимости, руб. без НДС

Наименование	Затраты	$I_{\text{Физ.}}$, %	$U_{\text{Функц.}}$, %	$U_{\text{Экон.}}$, %	$I_{\text{Совокупн.}}$, %	Рыночная стоимость
Электроснабжение						
Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км	142 163	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	71 082
Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.	184 420	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	92 210
Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.	523 530	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	261 765
Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.	33 727	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	16 863
Водоснабжение						
Водовод стальной диаметр 50 – 115 мм.	213 106	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	106 553
Колодец – 2 шт.	146 829	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	73 415
Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	37 447	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	18 723
Канализация						
Коллектор АСБ диаметром 125 – 200 мм.	370 657	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	185 329
Колодец – 1 шт.	73 415	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	36 707
Благоустройство						
Ворота металлические, h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	335 727	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	83 932
Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	20 568 750	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%	4 113 750
Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	1 892 325	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%	378 465
Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	996 933	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	249 233
Ограждения металл., сетка – 188 пог. м	566 626	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	141 657
Итого:						5 829 684

Источник: расчеты Оценщика



13 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

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

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

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки:

Таблица 13.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	4 081 861	не применялся	не применялся
Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	3 561 955	3 304 128	не применялся
Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	190 600	145 468	не применялся
Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	185 674	141 161	не применялся
Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	7 531 450	9 258 775	не применялся
Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	273 206	209 992	не применялся
Электроснабжение			
Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км	не применялся	не применялся	71 082
Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт.	не применялся	не применялся	92 210
Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт.	не применялся	не применялся	261 765
Светильник СКЗПР-250 – 11 шт.	не применялся	не применялся	16 863
Водоснабжение			
Водовод стальной диам. 50 – 115 м	не применялся	не применялся	106 553
Колодец – 2 шт	не применялся	не применялся	73 415
Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	не применялся	не применялся	18 723
Канализация			0



Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Коллектор АСБ диам. 150 – 120 м	не применялся	не применялся	185 329
Колодец – 1 шт	не применялся	не применялся	36 707
Благоустройство			
Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	не применялся	не применялся	83 932
Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	не применялся	не применялся	4 113 750
Внутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	не применялся	не применялся	378 465
Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	не применялся	не применялся	249 233
Ограждения металл., сетка – 188 пог. м	не применялся	не применялся	141 657
Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);	818 475	не применялся	не применялся
Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);	818 475	не применялся	не применялся
Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С ОВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С ОВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).	300 915	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

Поскольку при определении рыночной стоимости земельного участка и автотранспорта применялся только один подход – Сравнительный, согласования результатов применения трех подходов к оценке не требуется.

При определении рыночной стоимости зданий применялся Сравнительный и Доходный подходы, принимая во внимание достоинства и недостатки каждого из подходов, результатам полученным в рамках Сравнительного подхода и Доходного подхода, присваивается равный весовой коэффициент 0,5.

Таблица 13.2 Согласование результатов

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость
Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	3 561 955	3 304 128	3 433 042
Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	190 600	145 468	168 034
Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	185 674	141 161	163 417



Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	7 531 450	9 258 775	8 395 113
Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1;	273 206	209 992	241 599

Источник: Расчеты Оценщика

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



14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки - производственная площадка и техника МЦАк ООО «НВЭМ», с учетом сделанных допущений, составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

24 250 614 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят тысяч шестьсот четырнадцать) руб., в том числе:

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10 600,00 кв. м. Кадастровый номер: 30:06:010120:9. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2420 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 4 081 861 руб.
2. Административный корпус, литер: А, назначение: производственное. Площадь: общая 250,60 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:99. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2414 от 10.02.2017 г., Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 3 433 042 руб.
3. Склад, литер: Б, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 50,30 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:180. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2415 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 168 034 руб.
4. Гараж, литер: В, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49,00 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:284. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2416 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 163 417 руб.
5. Производственный корпус, литер: Г, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3 266,4 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:671. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2418 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 8 395 113 руб.
6. Склад, литер: Д, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,10 кв. м. Этажность: 1. Кадастровый (условный) номер: 30:06:010155:672. Запись в ЕГРП: 77/100/021/2017-2419 от 10.02.2017 г., местоположение: Астраханская область, Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1; – 241 599 руб.
7. Электроснабжение
 - Кабель воздушный АС-50 – 0,5 км – 71 082 руб.
 - Шкаф силовой КСО393-01 (630 А) – 5 шт. – 92 210 руб.
 - Опоры ж/б, h=6 м – 15 шт. – 261 765 руб.
 - Светильник СКЗПР-250 – 11 шт. – 16 863 руб.
8. Водоснабжение
 - Водовод стальной диаметр 50 – 115 мм – 106 553 руб.



	▪ Колодец – 2 шт.	– 73 415 руб.
	▪ Задвижка ДУ 50 – 5 шт.	– 18 723 руб.
9.	Канализация	
	▪ Коллектор АСБ диаметр 150 – 120 мм	– 185 329 руб.
	▪ Колодец – 1 шт.	– 36 707 руб.
10.	Благоустройство	
	▪ Ворота металл., h=3 м, 3 шт. – 54 кв. м	– 83 932 руб.
	▪ Покрытие промплощадки – 7 500 кв. м	– 4 113 750 руб.
	▪ Вутриплощадочная автодорога (ширина 6 м) – 115 м	– 378 465 руб.
	▪ Ограждения ж/б сплошные – 166 пог. м	– 249 233 руб.
	▪ Ограждения, металлическая сетка – 188 пог. м	– 141 657 руб.
11.	Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005515, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0464705, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005515, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 679754, дата выдачи 14.08.2012 г., гос. регистрационный знак Т830УВ(56);	– 818 475 руб.
12.	Грузовой самосвал МАЗ 5516А5-380, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) УЗМ5516А5С0005607, № двигателя ЯМЗ 6582.10.В0462466, шасси (рама) № УЗМ5516А5С0005607, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) белый, номер ПТС 77 УА 677879, дата выдачи 03.08.2012г., гос. знак Т831УВ(56);	– 818 475 руб.
13.	Прицеп самосвальный 85651-01А, 2012 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х89 85651G С 0ВА7 609, № двигателя отсутствует, шасси (рама) № Х89 85651G С 0ВА7 609, кузов (кабина, прицеп) № отсутствует, цвет кузова (кабины) оранжевый, номер ПТС 16 НМ 708414, дата выдачи 14.11.2012г., гос. знак АР9243(56).	– 300 915 руб.



15 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

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

Оценщик

Г.П. Беляев



16 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции.
4. Стандарты оценки ФСОН[№] 1, ФСОН[№] 2 и ФСОН[№] 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

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



17 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

17.1 Копии документов оценщика и исполнителя

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001

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

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

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

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

Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный проезд, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**РЕСО**  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1174776528****страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса: «09» февраля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Беляев Геннадий Павлович, Дата рождения: "17" сентября 1960 года. Адрес регистрации: 390016 Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11 паспорт 61 04 № 278956 выдан 04.10.2005 г. Железнодорожным РОВД гор. Рязани Член СРО оценщиков: НП "СРО Ассоциации российских магистров оценки" E-mail: agno@sroavto.ru, тел.: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273	
Представитель страховщика:	Фокина Юлия Ильинична	Код 7454408

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.02.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.02.2018г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 июля 2012 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300.000 (триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1.500 (одна тысяча пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 09.02.2017 г. включительно



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


М.П. (подпись)

Г. П. Беляев



В. В. Соловова



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170067-035-000259
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценочная компания «Лифт»
107143, г. Москва, Открытое шоссе д. 26, корп. 10, кв. 12
Банковские реквизиты:
ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512
р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва
к/с 30101810000000000272

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

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

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

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170067-035-000259 от 19 января 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 января 2018 г. по 20 января 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170067-035-000259 от 19 января 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>/О.А.Аракелова/ М.П.</p> <p><i>Полис оформлен в Кобзарской О.И.</i> Дата выдачи полиса: 19.01.2018 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Лифт»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/А.И.Сизиков/</p> 
---	--



17.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



4/2015-40223(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6

Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: astrahan.info@arbitr.ru

<http://astrahan.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

(резолвотивная часть)

г. Астрахань
15 июля 2015 года

Дело № А06-5111/2015

Судья Арбитражного суда Астраханской области Подосинников Ю.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Старовойтовой А.С.

Руководствуясь статьями 3, 53, 126, 224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167 - 170 АПК РФ, арбитражный суд

р е ш и л :

Признать ликвидируемое Общество с ограниченной ответственностью «Нижневольтэлектромонтаж» (414041 г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Нижневольтэлектромонтаж» (414041 г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) процедуру конкурсного производства сроком на шесть месяцев, до 15.01.2016 года.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нижневольтэлектромонтаж» кандидатуру Мишенина Сергея Александровича (ИНН 5652100297216, адрес для корреспонденции: 460024 г. Оренбург, а/я 3216, являющего членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» 194100 г.117105 г. Москва, Варшавское шоссе, д.1. стр.1-2, ком.3 б).

Утвердить конкурсному управляющему ежемесячное денежное вознаграждение в размере 30 000 рублей, определив источником его выплаты имущество должника.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Нижневольтэлектромонтаж» требования Исагалиева Салавата Жасталаповича в размере основного долга 504 100 рублей.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание для решения вопроса о продлении или завершении конкурсного производства в отношении ООО «Нижневольтэлектромонтаж» на



13.01.2016 года на 10 часов 00 минут в помещении ² Арбитражного суда Астраханской области каб. №404, факс: тел:48-44-20 . A06-5111/2015

Обязать конкурсного управляющего до указанной даты заблаговременно направить в арбитражный суд отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Нижневолгоэлектромонтаж» (414041 г.Астрахань, ул.Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) в пользу Исагалиева Салавата Жасталаповича (416010, Астраханская область, г.Харабали, ул.Восточная,11) госпошлину в размере 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.В. Подосинников



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6
Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: astrahan.info@arbitr.ru
<http://astrahan.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Астрахань
24 ноября 2015 года

Дело № А06-5111/2015

Резолютивная часть определения вынесена 23.11.2015

Судья Арбитражного суда Астраханской области Подосинников Ю.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Пидуровым Р.Р., рассмотрев в судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Нижеволгоэлектромонтаж" (414041 г.Астрахань, ул.Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188);,

при участии:

представителя уполномоченного органа - Канатовой Н.Б. по доверенности от 28.10.2015 г.;

представителя ОАО "АКБ Банк Москвы" – Паркиной Е.М., по доверенности от 24.12.2014г.;

в отсутствие иных участников дела (извещены, не явились),

у с т а н о в и л :

Решением арбитражного суда Астраханской области от 20.07.2015 года ООО "Нижеволгоэлектромонтаж" признано несостоятельным (банкротом) по процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Мишенин С.А..

Мишенин С.А. обратился в арбитражный суд с заявлением об освобождении его от исполнения возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью ООО "Нижеволгоэлектромонтаж".

Определением суда от 26.10.2015 Мишенин Сергей Александрович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Нижеволгоэлектромонтаж". Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 23.11.2015 года на 09 часов 45 минут.

Иные кредиторы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом в соответствии с пунктами 14 и 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" от 22.06.2012 № 35, дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.



19.11.2015 от конкурсных кредиторов ИП Назарова А.С. и ИП Кузнецова А.В. поступило ходатайство о приостановлении производства по делу до утверждения нового конкурсного управляющего, ввиду того, что на 25.11.2015 назначено собрание кредиторов с повесткой дня об избрании саморегулируемой организации и кандидатуры конкурсного управляющего, а также рассмотрение требований кредиторов нарушают права конкурсных кредиторов, подавших заявления в установленный законом срок.

Представитель уполномоченного органа в судебном заседании разрешение вопроса оставил на усмотрение суда.

Представитель кредитора - ОАО "АКБ Банк Москвы" возражала против приостановления производства по делу.

Выслушав мнение представителей конкурсных кредиторов, исследовав материалы дела, суд считает необходимым отказать в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства, по следующим основаниям:

В соответствии с частью 1 пункта 1 статьи 143 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации суд обязан приостановить производство по делу в случае: невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

В настоящее время определением арбитражного суда Астраханской области от 26.10.2015 Мишенин Сергей Александрович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО "Нижневолгоэлектромонтаж". Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 23.11.2015 года.

Таким образом, оснований для приостановления производства по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Нижневолгоэлектромонтаж" не имеется.

22.10.2015 от Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие" поступило представление об утверждении конкурсным управляющим ООО "Нижневолгоэлектромонтаж" кандидатуры Осипова Александра Васильевича.

В судебном заседании представитель уполномоченного органа Канатова Н.Б. просила суд, утвердить конкурсного управляющего из числа членов НП СОАУ "Развитие".

Представитель кредитора - ОАО "АКБ Банк Москвы" не возражал против кандидатуры представленной саморегулируемой организацией Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие".

Выслушав объяснения представителей конкурсных кредиторов, исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о возможности утверждения конкурсным управляющим кандидатуры представленной саморегулируемой организацией по следующим основаниям:

Пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве предусмотрено, что арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 данного Закона.

В абзаце 2 пункта 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрено, что, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения



возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном этой [статьей](#), кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Также в материалах дела имеется согласие кандидатуры Осипова Александра Васильевича на исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника.

Согласно представленной информации кандидатура арбитражного управляющего Осипова А.В. соответствует требованиям, предъявляемым статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве к кандидатурам арбитражного управляющего.

Доказательств несоответствия арбитражного управляющего установленным требованиям в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает необходимым по правилам пункта 6 статьи 45 Закона о банкротстве утвердить конкурсным управляющим должника ООО "Нижеволгоэлектромонтаж" кандидатуру Осипова А.В.

Руководствуясь статьями 20.6, 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» кандидатуру Осипова Александра Васильевича (ИНН 643903244206, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 3686, адрес для почтов.кор. 410004 г. Саратов, а/я 3480, являющего членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» 194100 г.117105 г.Москва, Варшавское шоссе, д.1. стр.1-2, ком.3 б).

Определение по настоящему делу подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.В. Подосинников



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №407008 серия 30 АА от 18.11.2009 г.

Дата выдачи: 02.06.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи №2434 от 07.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НИЖНЕВОЛГОЭЛЕКТРОМОНТАЖ". ИНН 3016028134. ОГРН 1023000848188. КПП 301601001. Дата регистрации: 15.07.1998 г., наименование органа регистрации: Инспекция ФНС России по Ленинскому району г Астрахани. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Астраханская обл., г. Астрахань, Ленинский район, ул. Рыбинская, дом №13.

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; - для эксплуатации производственной базы. Площадь: 10600.00 кв.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Астраханская обл., Красноярский район, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1

Кадастровый (или условный) номер:

30:06:010120:9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.11.2009 г. сделана запись регистрации № 30-30-05/041/2009-579

Государственный регистратор:

/ Жаркова Л. М. /

30-АА 607567



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
10.02.2017	№ 77/100/021/2017-2420		
Кадастровый номер:		30:06:010120:9	
Номер кадастрового квартала:	30:06:010120		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	30:06:010120:4		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Астраханская обл., р-н Красноярский, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, 1		
Площадь:	10600 +/- 60 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1371216		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации производственной базы		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Муляр Наталья Михайловна, действующий по доверенности, выданной Обществом с ограниченной ответственностью Деловой центр "ДИНЕКА"		
Ведущий инженер	Вайбудина Светлана Николаевна		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
10.02.2017	№ 77/100/021/2017-2419		
Кадастровый номер:		30:06:010155:672	
Номер кадастрового квартала:	30:06:010155		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	1-3533-1		
Адрес:	Астраханская область, р-н Красноярский, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, д 1		
Площадь, м²:	72,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	402038.60		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела
10.02.2017 № 77/100/021/2017-2418	
Кадастровый номер:	30:06:010155:671
Номер кадастрового квартала:	30:06:010155
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	1-3533-1
Адрес:	Астраханская область, р-н Красноярский, п. Аксарайский, ул. Вахтовиков, д. 1
Площадь, м ² :	3266.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Производственный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб.:	8582857.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	30:06:010155:3054, 30:06:010155:3056
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела
10.02.2017 № 77/100/021/2017-2415	
Кадастровый номер:	30:06:010155:180
Номер кадастрового квартала:	30:06:010155
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	1-3533-1
Адрес:	Астраханская область р-н Красноярский п. Аксарайский ул. Вахтовиков д. 1
Площадь, м ² :	50.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	280479.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.02.2017	№ 77/100/021/2017-2416			
Кадастровый номер:		30:06:010155:284		
Номер кадастрового квартала:		30:06:010155		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		1-3533-1		
Адрес:		Астраханская область, р-н Красноярский, п Аксарайский, ул Вахтовиков, д 1		
Площадь, м ² :		49,0		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		473718,19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Стоимость указана с учетом лит.Б,В,Г,Д		

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.02.2017, поступившего на рассмотрение 10.02.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.02.2017	№ 77/100/021/2017-2414			
Кадастровый номер:		30:06:010155:99		
Номер кадастрового квартала:		30:06:010155		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		1-3533-1		
Адрес:		Астраханская область, р-н Красноярский, п Аксарайский, ул Вахтовиков, д 1		
Площадь, м ² :		250,6		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Административный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, а также подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		2855559,21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		




23 500 000 РУБ. Промземли на продажу
Вулковский Промзона, Ленинский район, Советский Астрахань, Астраханская область.
Самостоять

Включить автопоиск
Избранное

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

vk | fb | tw | in



Связаться с владельцем 8 927 579-16-30

Участок 2 га (промназначения)
Земельный участок в собственности, без посредников. Газ, вода, электричество на участке. Рядом с трассой. Рядом ж/д.

Создать заявку | Распечатать | Получить планы | Показать фото

Область земельных участков


Сергей Ковальцов
Размещает объявления: 1 год 9 мес.
Попытки продать объекты на продажу: 1
Всего до 2 месяцев: 2

8 927 070-09-30

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

vk | fb | tw | in




Связаться с владельцем 8 927 070-09-30

Участок 100 сот. (промназначения)
Участок находится на соединении двух рек Ташлы и Старая Волга перекинут в кустарную арку, арка находится под стропильной балкой, проведена линия трансформатор 250 квт, сделана хордовая линия.



3 100 000 РУБ. Промземли на продажу
Трусовский р-н ул. Даугавская 5, Кировский Астрхань,
Астраханская область
Кировский

Включить автопоиск
Избранное



Связаться с владельцем 0 980 857-79-20


Участок 32 сот. (промназначения)
Предлагается земельный участок 3200 кв.м., пром. назначения. Подходит для размещения складского назначения, выезда на Восток. Рядом оформляется участок с большой площадью.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить позицию](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

1 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Февдальцевского, 1703, Ленинский Астрхань, Астраханская
область
Ленинский

Включить автопоиск
Избранное



Связаться с владельцем 0 980 173-43-23

Участок 10 сот. (промназначения)
10 сот. первая линия рождественского 17 вторая линия 120000/площадь участка складываю здания

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить позицию](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)


Информация о предложении
Цена: 1 000 000 РУБ. Площадь: 10 соток




5 200 000 РУБ. **Офис на продажу**
 ул. Соловья, ул. Мухоморова, 33 | Елизаветин, Аграрная область
 Советская

[Включить автолосик](#)

[Настроить](#)



1 из 10



[Связаться с владельцем](#) [0 906 615-33-33](#)

Здание, 170 м²


Продам Административное одноэтажное здание. Площадь 170 кв.м. Питьевая вода. Газ, вода, свет, олив. Здание после капитального ремонта. Новая крыша. Ремонт внутренних помещений офисный. Парки - плитка. Окна - стеклопакеты. Внутренние двери - офисные. К зданию прилагается земельный участок площадью 640 кв.м. и выделенный гараж. Все в собственности на физическое лицо более 2х лет. Здание имеет два входа: центральный и один позаднее с отдельным входом в подъезд. Прекрасные подъездные пути. Разумный торг.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)


68 635 000 РУБ. **Офис на продажу**
 ул. Профсоюзная, 103, Смоленск, Аграрная область
 Советская

[Включить автолосик](#)

[Настроить](#)



1 из 8



[Связаться с владельцем](#) [0 902 379-05-09](#)

Офисное помещение, 1961 м²

Общая площадь здания 1961 кв.м (все права собственности):

1. административно-бытовой корпус – 542,1 кв.м
2. административно-бытовой корпус – 318,8 кв.м (владение помещением)
3. гараж – 110 кв.м (аренда складского помещения)
4. административно-бытовой корпус – 991,3 кв.м (отопление, склад, авт. служба, офис)
5. 2-х этажное административное здание – 634,5 кв.м (офисные помещения)


Земельный участок 9300 кв.м, аренда до 2029 года. Огорожена. Зона незастроенной земли застроенной
 Статус объекта: 100% готовность к продаже
 Оборудование: критические датчики дыма, распределение по уведомлению через 30 дней, видеонаблюдение отстрелит
 Коммуникации: водоснабжение – центральное, отопление – газовая котельная, электроснабжение 30 кВт.
 Можно использовать под многоэтажную жилую застройку.
 Зона застройки местоположения жильцов домами.
 Расстояние предложения реального покупателя, продажа по частям и рассрочку, рассрочка аренды с гибкой выплатой и др.
 Стоимость продажи 68 635 000 руб. Торг уместен.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)



20 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
 улица Давыдовская 151 Советский Астрахань, Астраханская область
 Советский

Включить автопоиск
 Избранное



Связаться с владельцем **8 921 782 42 05**


Офисное помещение, г. Астрахань, ул. Ахшарумова, 151

Продается офисное здание 500 кв.м. 2-х этажное кирпичное, гаражоскладом, парковочными местами на земельном участке 1000 кв.м. гараж легкий в центре города. Вся современность. Одна зона. Можно использовать под любой вид деятельности. ИЖ - 3. Элементы экологичной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования: административно-сервисное здание.

18 900 000 РУБ. **Офис на продажу**
 улица Островского 148 Советский Астрахань, Астраханская область
 Советский

Включить автопоиск
 Избранное



Связаться с владельцем **8 981 653 00 00**

Офисное помещение, 640 м²

Офисное помещение с территорией (поддержка АЗС/О)
 2-х этажное здание - 660 м² кабинетной планировки

- 1 этаж:
 - комната охраны
 - 2 санузла
 - 8 кабинетов
- 2 этаж:
 - 15 кабинетов
 - санузел
 - прачечная - 90 м²
 - 6 кабинетов
- отдельно стоящее здание:
 - котельная
 - 7 кабинеты (25x25 м²)
 - санузел
- 2-х этажное здание, оборудовано: телефония, внутренняя АТС, компьютерная и телефонная сети во всех помещениях
- оптоволоконная - газовая котельная
- кондиционирование - всегласильное
- парковка для транспорта
- места для 6 авто
- места для 30 авто
- территория охраняемая



3 800 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 Образцовый переулок, 14А, Труссовский, Астрахань, Астраханская область
 Труссовский

Включить автоподбор
 Избранное



1 из 6


Связаться с владельцем **8 962 751-42-34**

Продам помещение свободного назначения

Продается складское помещение находится в Труссовском районе г. Астрахань площадью 455 м2, земельный участок 972 м2, отдельно стоящая здание, 2000, все коммуникации (все отключивается). Склад находится на охраняемой территории. Высота потолка для крупногабаритного транспорта. Есть возможность построить 2 этаж функцией по вашему. Можно использовать под автомагазин, мебельный цех и т.д. Объект сдан в аренду, поэтому его можно рассмотреть как объект для капиталовложения. Возможен торг. Прозвоните свою цену, чтобы рассмотреть разные варианты.

3 000 000 РУБ. **Производство на продажу**
 Астрахань, Труссовский район, Труссовский, Астрахань, Астраханская область
 Труссовский

Включить автоподбор
 Избранное



Связаться с владельцем **8 937 527-52-65**


Производственное помещение, 600 м²

Продаю производственную базу. На базе имеется стальной цех площадью 280 кв.м., стальной цех площадью 70 кв.м., боксы, навесы и т.д. Стоянка газ, вода, асимметричность. Возможности по телефону.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

3 500 000 РУБ. **Склад на продажу**
 г. Рождественского проезд, 18, Светлинск Астрахань, Астраханская область
 Светлинск

Включить автоподбор
 Избранное



Связаться с владельцем **8 927 282-45-92**

Складское помещение, 420 м²

Продаю или сдаю складское помещение на рождественского. Склад 107 т. Аренда 15 000. Возможен торг.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться



800 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
Верный Баскунчак, ул. Абаев, д. 16, Верхний Баскунчак, Астраханская область
Верный Баскунчак

[Включить автоподписи](#)
[Поправки](#)



[Связаться с владельцем](#) [8 945 341-39-38](#)

Помещение свободного назначения, 233,7 м²


ООО "ОКДетройт" предлагает к продаже помещение общей площадью 233,7 кв.м. по адресу г.Верный Баскунчак, ул. Абаев 16. Земля находится в собственности. При желании все коммуникации возможно передать.

В случае, если вы до нас не договорились, пожалуйста свяжитесь с нами. Вам обязательно ответят или перезвонят.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить историю](#) [Пожаловаться](#)

350 000 РУБ. **Склад на продажу**
Буддизм Зеленый сад, Советский, Астрахань, Астраханская область
Советский

[Включить автоподписи](#)
[Поправки](#)




[Связаться с владельцем](#) [8 964 084-39-89](#)

Продам складское помещение, 24,8 м²

Гараж находится на территории Ашаруновского роддома. Территория охраняется, есть охрана, видеонаблюдение, видеодомофон по приходу. В гараж подведен электрический, трубы отопления. Земельный участок 30 кв.м в аренду до 2028 года (Постановление Администрации города Астрахани № 1913 от 08.11.2006г.). Гараж находится в районе интенсивной застройки частного жилья. Прекрасная возможность решить проблему сохранности автомобиля на длительный срок. Предложение для тех, кто любит порядок и ценит то, что имеет. Номер в базе 1726881. Район: Советский район.



www.domofond.ru/immobiliya/office/office-107964012



3 из 10

Александр
Размещает объявления: 2 года 1 мес.
Потерял другие объекты на продажу: 3
Потерял другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 8

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)


[VK](#) [TG](#) [FB](#) [TW](#) [RS](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 902 263-81-04](#)

Офисное помещение, 108.9 м²

Сдам или продам офис "под ключ" с индивидуальным отоплением, серверной комнатой и отдельным входом с улицы. Рядом хорошая парковка. Собственник.

www.domofond.ru/immobiliya/office/office-129612294



1 из 5

Ирина Александровна
Размещает объявления: 5 лет 3 мес.
Потерял другие объекты на продажу: 3
Потерял другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [TG](#) [FB](#) [TW](#) [RS](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 906 617-33-33](#)


Офисные помещения пл-дью 16.6, 28

Сдам офисные помещения площадью 48 кв.м., 30,2 кв.м., 22,8 кв.м., 16,8 кв.м., 28 кв.м. (цены договорные - от 300 руб. за 1 кв.м.). Коммунальные оплачиваются отдельно. Помещение расположено в уютном тихом административном здании. Здание после капитального ремонта.



120 000 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии
ул. Н.Островского 130, Советский, Астрахань, Астраханская область, Советский

Включить автопоиск
Избранное
Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 930 619 11 00

Сдаю в аренду помещение 240 кв.м. под офис

Сдаю в аренду помещение 240 кв.м. с новым ремонтом. Кабинетная планировка, два санузла, оборудованы всеми необходимыми, включая вода. OIVENT – системы, охрана и пожарная сигнализация. Большая парковка. Площадь можно увеличить.

Создать заметку Распечатать Получить показы Пожаловаться

Рейтинг владельца: 100%

124 850 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии
ул. Набережная/Муромова Т. Кировский, Астрахань, Астраханская область, Кировский

Включить автопоиск
Избранное
Написать владельцу объявления



2 из 15

Связаться с владельцем 8 937 134 40 00

Офисное помещение, 227 м²


Сдается в аренду 2-х этажное здание общей площадью 227 кв.м. расположенное на перспективной улице Набережная/Муромова. Здание полностью отремонтировано, отделка выполнена в стиле 19 века, собранная европаркет, ламинат, центральное отопление, лестница, пол выложен плиткой, автоматизированный паркет, кабинетная планировка, в каждом помещении установлены электросистемы, небольшая полуоткрытая внутренняя дворик и парковка на 7 - 10 автомашин. Помещение идеально подходит для малого бизнеса: кафе, кофейня, образовательной школы, офиса розничной компании, салона мебели и т.д. Рассмотреть вариант продажи здания с



25 000 РУБ. Склад в аренду
Тяга электрокаров
Заводская 36/а, Корсаковский, Астрахань, Астраханская область, Корсаковский

Включить автопоиск
Избранное

Связаться владельцу объявления



1 из 4

Связаться с владельцем 8 937 643 72-06


Складское помещение, 170 м²

Сдам склад 170 метров на территории 385 в здании и также есть офисы различной площади. Есть склад 20 м кв цена 5000 р.

60 000 РУБ. Склад в аренду
Без электрокаров
1ый проезд Рождественского 15, Советский, Астрахань, Астраханская область, Советский

Включить автопоиск
Избранное

Связаться владельцу объявления



1 из 7

Связаться с владельцем 8 906 407 40-45


Складское помещение, 600 м²

Сдам в аренду складское помещение площадью 600 кв.м. Цена за кв.м. 100 рублей. Территория охраняемая "Круглый". Высота потолка 6 метров. Сухое. Возможен увеличенный объемный торговый центр.

14 999 РУБ. Склад в аренду
Тяга электрокаров
Восточный мкр 9, Игульбинский, Астраханская область, Игульбинский

Включить автопоиск
Избранное

Связаться с владельцу объявления



1 из 4

Связаться с владельцем 8 904 348 40-62

Складское помещение, 180 м²


Сдается в аренду на длительный срок 2 помещения: 120 и 180 кв.м. Предназначены для производства и складских нужд (когда не нужен склад на 389 Волжский).



10 000 РУБ. Склад в аренду
Тип объявления
ул Манушкина, Кировский, Астрахань, Астраханская область, Кировский

Включить автопоиск
Избранное

Написать владельцу объявления



1 из 2

Связаться с владельцем 8 927 362-21-62


Складское помещение, 320 м²

Сдам складское помещение в районе боксы по ул. Манушкина. Общая площадь 320 кв.м. Помещение состоит из 4-х боксов. Идеально подходит под автооборудованный склад. Имеется своя парковка.
Цена: 10 000 руб. за бокс. Все из 40 000 руб.

20 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Тип объявления
ул Гродненская 1, Ленинский, Астрахань, Астраханская область, Ленинский

Включить автопоиск
Избранное

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 967 830-93-97


Производство, склад, сервис

В помещении есть вода, свет, отопление. Высота потолка 5 м. Можно расширить помещение до 200 м кв. Территория 400 м кв. Все охраняется. Можно использовать для производства, склада, сервиса. Собственник.

444 240 РУБ. Производство в аренду
Тип объявления
ул Боньки, д 132 С, Советский, Астрахань, Астраханской области, Советский

Включить автопоиск
Избранное

Написать владельцу объявления



1 из 15

Связаться с владельцем 8 967 830-30-07

Производственное помещение, 3702 м²

Сдам помещение сгоревшего кирпичного/кирпично-железобетонную базу/кладовое помещение по адресу г. Астрахань, ул Боньки, д 132. литер С. Район ТЦ "Доминант", "Метро", "Петрович", малая охланный район. 2 этажа от дороги.

Стоимость аренды: 120 руб / 1 кв.м, далее по договоренности, в зависимости от объема аренды.

Это бывший госхоз завод в советское время, сров, чистое помещение состоящее из 7 этажа и цокольного подземного этажа, без подполюк, но коммунары (свет, вода, канализация)



40 000 РУБ. Производство в аренду
 Тип здания: И Острогожского проезда, б/н, Советский, Астрхань, Астраханская область (Острогож)

Включить автоподбор

10.14.4.408.2011

Связаться с владельцем [8 927 357 57 65](tel:89273575765)

Производственное помещение, 238 м²

Сдан производственно-складское помещение 238кв м с большой высотой. Помещение подходит под производство, склада, автопарка. Помещение с панорамой в подземном помещении, электричество, водоснабжение. Покрытие:крашеная цементная стяжка. Земля и помещение в собственности.

74 490 РУБ. Производство в аренду
 Тип здания: ул. Рафинера, 102, Советский, Астрхань, Астраханская область (Острогож)

Включить автоподбор

2 кв 7

Связаться с владельцем [8 909 376 36 65](tel:89093763665)

Производственное помещение, 573 м²

Управляющая компания - собственник сдает в аренду производственные помещения (цеха, складские помещения, гаражи). Помещение входит в производственно-складской комплекс, обладает отдельными входами. Мощность собственной ТЭЦ 270 кВт. Парковка транспорта возможна на территории комплекса. Доступ круглосуточный. Для реального клиента возможна персональная скидка.

Продается грузовик MAZ-551605 Самосвал в Екатеринбурге
 2 июня 2017

900 000 р.

№470317 из Екатеринбурга
 Продавец 5 месяцев, 10 дней на сайте

в кредит от 15 788 рублей в месяц

Модель машины	MAZ 551605-260-090
Объем двигателя	14 800 куб. см.
Цвета кузова	С пробелами
Год выпуска	2012
Состояние	Хорошее
Пробег/одометр	20 000 км
Тип	Самосвал
Пол	Мужской
Техническое	Механическая
Документы	Есть ПТС
Клиент	Директор
Пол	Левый
Объем груза	18 000,00 куб. м.

Это еще объявления?
 №53448421
 ★ Добавить в избранное
 ➡ Добавить заметку
 ⚠ Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amayama

Форум о грузовиках и спецтехнике





Маз 5516 в Урае
29 июня 2017


1 300 000 р. ★
История из Екатеринбурга
Продавец 5 лет, 1 месяц на сайте

в кредит от 22 820 рублей в месяц

Модель машины	МАЗ 551605
Объем двигателя	14 000 куб. см.
Работы по РД	С пробегом
Год выпуска	2012
Состояние	Хорошее
Платежеспособность	25 000 кг
Тип	Самосвал
Привод	6x4
Тип двигателя	Механический
Дополнительно	Есть ПТС
Цвет	Днобль
Руль	Левый
Объем кузова	16.00 куб. м.

Эта ваша объявление?
№54616838
★ Добавить в избранное
☑ Добавить заметку
⚠ Пожаловаться

 Интернет-магазин запчастей и аксессуаров



[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

Продам МАЗ самосвал в Междуреченске
17 августа 2017


1 200 000 р. ★
История из Междуреченска
Продавец 1 год, 5 месяцев на сайте

в кредит от 21 065 рублей в месяц

Модель машины	МАЗ 551605
Объем двигателя	13 000 куб. см.
Работы по РД	С пробегом
Год выпуска	2012
Состояние	Хорошее
Платежеспособность	20 000 кг
Тип	Самосвал
Привод	6x4
Тип двигателя	Механический
Дополнительно	Есть ПТС
Цвет	Днобль
Руль	Левый
Объем кузова	15.40 куб. м.

Эта ваша объявление?
№55809789
★ Добавить в избранное
☑ Добавить заметку
⚠ Пожаловаться

 Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)



990 000 р. ★



2108206 из Пермь
Проданец 2 года, 11 месяцев на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

Проданец сейчас на сайте

Кредит от 17 378 рублей в месяц

Наличие прицепа	В наличии
Модель прицепа	МАЗ
Объем двигателя	14 000 куб. см.
Пробег по РФ	С пробегом
Подвеска	2012
Состояние	Хорошее
Пропускная способность	30 000 кг.
Тип	Самосвал
Привод	В/4
Трансмиссия	Механическая
Дополнительно	Есть ПТС
Топливо	Дизель
Руль	Левый
Объем груза	20,00 куб. м.





Это ваше объявление?
№54784065

★ [Добавить в избранное](#)

📌 [Добавить заветку](#)


⚠️ [Пожаловаться](#)

 Интернет-магазин запчастей и инструментов

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

См. также МАЗ 204


Прицеп 2010гв. нефаз 8560 420 000 ₽ рустам 8 927 442-62-22 [Написать сообщение](#)



рустам
Копилка
На Avito с августа 2014
Завершено 570 объявлений

11 объявлений пользователя

Адрес:
Татарстан, Набережные Челны



самосвальный прицеп 8560-06
тормозные механизмы колес задней оси.
Масса перевозимого груза, 13750
Масса снаряженного прицепа, 6250
Полная масса прицепа, 20000
Распределение полной массы:
- на переднюю ось, кг 10000





Прицеп саап-8582 450 000 ₽ Владимир 8 932 557-02-02 Написать сообщение
8 932 557-02-02

Написать сообщение

павел
Копилка
На Avito с сентября 2014
Завершено 60 объявлений

4 объявления пользователя

Почтовое имя:
Владимир
Адрес:
Оренбургская область, Абдулово

Продается прицеп самосвальный СЗАП-8582 под Камаз, в отличном состоянии работал очень редко.



MAZ, актуальные объявления

Продается прицеп MAZ 856100-014 в Белгороде
2 апреля 2017

360 000 р. ★
8281103 в Белгороде
Продавец 10 месяцев, 3 дня на сайте


кредит от 6 310 рублей в месяц

Модель прицепа	MAZ 856100-014
Пробег на ПК	С пробегом
Год выпуска	2012
Состояние	Хорошее
Площадь полезной площади	10 000 кв. м
Масса	6 000,00 кг
Тип	Прицеп
Материал	Самосвальный
Объем прицепа	18,00 куб. м

Это ваше объявление?
№53018527

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ⚠️ Пожаловаться

 Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и прицепах

Продается прицеп MAZ 2012г.



МАЗ, актуальные объявления --

Продам прицеп МАЗ в Саранске

4 мая 2017

282 000 р.

8342581 из Саранска
Проданец 5 месяцев, 23 дня на сайте

Марка прицепа: МАЗ
 Грузовая платформа: С пробегом
 Год выпуска: 2011
 Состояние: Хорошее
 Пропускная способность: 22 000 кг
 Масса: 6 000,00 кг
 Тип: Прицеп
 Назначение: Самостоятельный
 Объем прицепа: 2 000,00 куб. м.



Продам прицеп - "Сельхозник", состояние отличное, место осмотра - Саранск.

Это еще объявления?
№53064728

★ Добавить в избранное

📄 Добавить закладку

⚠️ Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум в грузовиках и прицепах

premmashkomplekt.ru/saransk/vlichnoe-ozavozhsheniya/kontrolnye-svetilniki/svetilnik-ulichnyy-ukh-03-125-001-ukh1-1p54-pr-1252.html

🔍 Поиск

📧 Почта 📍 Часто посещение



☎️ +7(800) 920-77-76
Режим работы: 7ч-7ч, 4.00-18.00
Выездные: Москва

📄 Добавить закладку

🏠 Главная 📄 Каталог 📄 Услуги 📄 Контакты 📄

🏠 Главная 📄 Каталог 📄 Услуги 📄 Контакты 📄

Светильник уличный РКУ (ДРЛ) 03-125-001 УХЛ1 IP54 СР

Уличный светильник РКУ (ДРЛ) 03-125-001 СР IP54 УХЛ1 - классический дизайн для уличного освещения дворов, парков, скверов. Лампы с цоколем E27 и мощностью 100-250 Вт обеспечивают надежное и экономичное освещение. Светильник имеет прочную конструкцию, обеспечивающую длительный срок службы. Светильник имеет степень защиты IP54, что гарантирует надежную работу в любых условиях эксплуатации. Светильник имеет диаметр 200 мм.

Светильник ДРЛ отличается высокой прочностью (IP 54) и имеет устойчивый и длительный срок службы. Светильник имеет надежную защиту от влаги и пыли, что гарантирует надежную работу в любых условиях эксплуатации. Светильник имеет диаметр 200 мм.



Параметры изделия:

Выбор мощности, цоколя, исполнения	Цена, руб.	Время работы (час, Вт)	Тип лампы	Цена с доставкой
0301-201	220	10	E27	230 руб.
0301-100	220	10	E27	230 руб.
0301	11	75	E27	230 руб.
0301	11	75	E27	230 руб.
0301	100	10	E40	230 руб.
0301	200	10	E40	230 руб.
0301	110	10	E40	230 руб.
0301	110	10	E40	230 руб.
0301	110	10	E40	230 руб.
0301-201	11	10	E27	230 руб.
0301	11	20	E40	230 руб.
0301-100	11	10	E40	230 руб.

Описание

Характеристики

Применение: АЗС, Парки

Срок: 03

Артикул: 48508078027

Категория: 03-125-001-УХЛ1

Материал: пластик

Тип конструкции: уличный

Коллекция: нет

Безопасно: уличный светильник, уличный светильник для уличного освещения



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечания. В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные -- в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19	
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05	
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00	

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15	
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00	

**Классификация типовых территориальных зон**

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,41	1,80	2,14
	II	0,76	1,00	1,06	1,36	1,62
	III	0,71	0,94	1,00	1,28	1,52
	IV	0,56	0,74	0,78	1,00	1,19
	V	0,47	0,62	0,66	0,84	1,00

Таблица 15

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,29	1,44	1,79	2,28
	II	0,78	1,00	1,11	1,39	1,77
	III	0,70	0,90	1,00	1,25	1,59
	IV	0,56	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,44	0,57	0,63	0,79	1,00



Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00



5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 19

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00



5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

*Матрица коэффициентов*

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1



5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98



7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%



7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%



на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

7.2.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%



7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%



площади и тем выше фактор привлекательности объекта для арендатора.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

Гистограммы

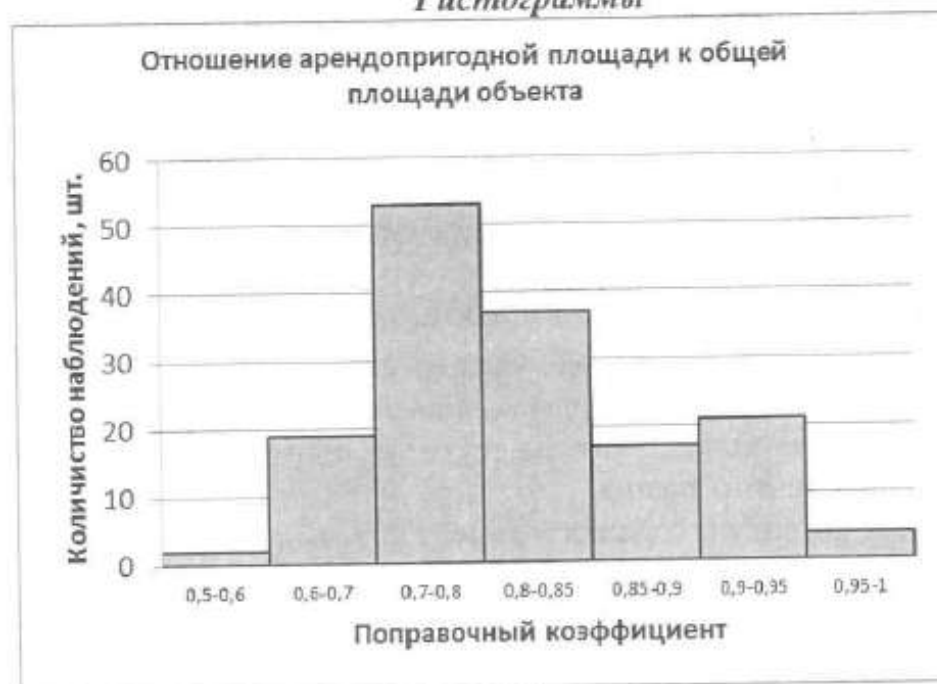


Рис. 130.



СРД-20, май 2017 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в мае 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) / Внешний износ	
				май 2016 г.	май 2017 г.
1	Архангельск				
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	15	16
	Окраина	Промыз. помещения	1, «С»	4	5
2	Астрахань				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	11	9
	Середина	Офисные помещения	1, 3, «В»	19	16
	Середина	Торговые помещения	3, 1, «С»	22	18
	Окраина	Промыз. помещения	1, 4, «С»	9	8
3	Белгород				
	Центр	Торговые помещения	3, 1, «А»	28	27
	Середина	Жилые дома	4, «В»	16	15
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	13	15
	Середина	Офисные помещения	1, 3, «В»	17	17
	Середина	Торговые помещения	3, 1, «С»	24	21
	Окраина	Промыз. помещения	1, 4, «С»	9	8
4	Владивосток				
	Центр	Офисы	4, «С»	34	36
	Окраина	Промыз. помещения	4, «С»	12	14
	Центр	Магазины	1, «С»	44	47
	Середина	Гостиницы	1, 3, «С-В»	16-19	21
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	29	28
5	Владимир				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»	17	16
	Центр	Торговые помещения	4, «С»	32	30
	Середина	Жилые дома	4, «В»	18	16
	Середина	Офисные помещения	3, 1, «В»	16	14
	Середина	Торговые помещения	4, 1, «С»	29	27
	Окраина	Офисные помещения	4, 1, «С»	12	11
	Окраина	Промыз. помещения	1, 4, «С»	10	11
6	Волгоград				
	Середина	Магазины	1, «С»	30	32
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	39	40
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	24	23
7	Воронеж				
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	20	17
	Середина	Торговые помещения	4, 1, «С»	33	30
	Середина	Офисные помещения	4, 1, «С»	24	19
	Окраина	Промыз. помещения	1, 4, «С»	12	13
8	Екатеринбург				
	Центр	Офисные помещения	3, 4, «В»	27	22
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	20	19
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	30	32
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	20	27
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	28	29
	Окраина	Промыз. помещения	1, 4, «С»	18	18
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	30	24
9	Иркутск				
	Середина и окраина	Промыз. помещения	4, «С»	17	18
	Середина	Магазины	1, «С»	22	25
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	16	14
10	Казань				
	Центр	Офисные помещения	3, 1, «В»	21	23
	Центр	Торговые помещения	3, 1, «В»	31	33
	Середина	Жилые дома	4, «В»	24	22
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	17	18
	Середина	Торговые помещения	1, «С»	21	18
	Промзона	Промыз. помещения	1, «С»	14	15



2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.07.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

2

Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	малых стеновых элементов и слонистых блоков	кирпича	железобетона	панелей 'сандвич'	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей 'сандвич'	древе- сины		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древе- сины	железобетона и бескаркасных системах	стали и каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонно- стенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. кон- структивных мате- риалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,086	0,997	1,072	1,123	1,040	1,013	1,054	1,026	1,064	1,193
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,159	1,042	1,140	0,932	1,066	1,066	1,098	1,079	1,089	1,157
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,413	1,270	1,389	1,136	1,299	1,300	1,338	1,315	1,327	1,410
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,189	0,995	1,174	1,081	1,062	1,059	1,083	1,050	1,069	1,246
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,447	1,211	1,429	1,316	1,293	1,289	1,318	1,278	1,325	1,516
Вологодская область	0,968	0,853	0,925	0,892	0,890	0,886	0,923	0,933	0,913	0,933
Мурманская область *	1,383	1,242	1,428	1,120	1,304	1,301	1,335	1,283	1,325	1,381
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,100	1,055	1,147	0,939	1,099	1,085	1,110	1,107	1,084	1,091
Ленинградская область	1,082	0,980	1,157	0,843	1,020	1,032	1,052	1,035	1,036	1,045
Новгородская область	0,960	0,910	0,941	0,870	0,917	0,935	0,959	0,944	0,939	0,942
Псковская область	0,850	0,774	0,800	0,803	0,795	0,799	0,835	0,853	0,856	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,813	0,803	0,754	0,788	0,785	0,812	0,825	0,843	0,827	0,791
Владимирская область	0,912	0,881	0,832	0,831	0,839	0,869	0,875	0,874	0,866	0,845
Ивановская область	0,993	0,897	0,908	0,916	0,891	0,885	0,905	0,918	0,933	0,931
Калужская область	0,911	0,837	0,892	0,777	0,884	0,875	0,886	0,894	0,895	0,914
Костромская область	0,801	0,727	0,735	0,703	0,756	0,774	0,792	0,814	0,778	0,784
г.Москва	1,195	1,182	1,347	0,965	1,231	1,234	1,269	1,192	1,290	1,280
Московская область	1,078	1,103	1,112	1,070	1,108	1,087	1,126	1,097	1,091	1,096
Орловская область	0,837	0,863	0,821	0,810	0,838	0,862	0,875	0,882	0,869	0,850
Рязанская область	0,843	0,768	0,780	0,827	0,801	0,818	0,835	0,860	0,834	0,814
Смоленская область	0,806	0,765	0,778	0,801	0,818	0,817	0,852	0,850	0,848	0,833
Тверская область	0,867	0,845	0,895	0,806	0,882	0,896	0,918	0,928	0,943	0,885
Тульская область	0,952	0,866	0,920	0,918	0,901	0,905	0,938	0,939	0,926	0,929
Ярославская область	0,957	0,861	0,885	0,809	0,876	0,888	0,908	0,905	0,894	0,930
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,888	0,748	0,804	0,791	0,774	0,785	0,815	0,805	0,808	0,832
Республика Мордовия	0,890	0,803	0,840	0,853	0,836	0,846	0,874	0,874	0,885	0,890
Чувашская Республика	0,860	0,771	0,823	0,816	0,821	0,811	0,871	0,851	0,864	0,884
Кировская область	0,944	0,849	0,862	0,838	0,882	0,880	0,915	0,916	0,920	0,921
Нижегородская область	0,816	0,758	0,709	0,757	0,718	0,759	0,780	0,783	0,782	0,812
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,867	0,788	0,812	0,895	0,815	0,814	0,831	0,842	0,880	0,892
Воронежская область	0,871	0,851	0,868	0,873	0,889	0,881	0,916	0,920	0,915	0,914
Курская область	0,888	0,867	0,867	0,770	0,872	0,889	0,915	0,906	0,901	0,950
Липецкая область	0,846	0,821	0,807	0,790	0,803	0,811	0,845	0,865	0,835	0,856
Тамбовская область	0,848	0,788	0,782	0,834	0,787	0,801	0,830	0,832	0,838	0,840
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,903	0,784	0,811	0,935	0,775	0,780	0,811	0,865	0,767	0,875
Республика Татарстан	0,943	0,903	0,954	0,844	0,929	0,930	0,971	0,960	0,952	0,939
Астраханская область	0,843	0,802	0,783	0,825	0,807	0,866	0,862	0,859	0,867	0,882
Волгоградская область	0,933	0,848	0,968	0,846	0,894	0,902	0,944	0,926	0,949	0,978
Пензенская область	0,981	0,922	0,977	0,820	0,933	0,954	0,965	0,964	0,948	0,950
Самарская область	0,819	0,791	0,727	1,052	0,789	0,798	0,834	0,823	0,820	0,828
Саратовская область	0,905	0,823	0,823	1,124	0,808	0,815	0,864	0,861	0,805	0,841
Ульяновская область	0,919	0,820	0,832	0,881	0,832	0,836	0,883	0,891	0,892	0,891



СРД-20, май 2017 г.

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-13 ноябр. 2013 г.	СРД-14 март 2014 г.	СРД-15 ноябр. 2014 г.	СРД-16 март 2015 г.	СРД-17 ноябр. 2015 г.	СРД-18 март 2016 г.	СРД-19 ноябр. 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 март 2017 г.	
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	4-7	3-6	5-7	7-9	7-10		6-9		4-6	
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	9-15	10-13		11-13		12-15		10-13		
3	Легковой автотранспорт импортного производства	3-8	4-10		8-12	10-14		8-11		5-7	
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	5-10	5-12	8-11	10-13		9-10		8-10		
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)	13-20			12-17	12-16		10-14		11-13	
6	Мебель отечественного производства	11-18	12-20			11-16				12-17	
7	Мебель импортного производства	4-7			6-8	7-9			8-10		
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)					16-20				15-21	
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	12-20	10-16		10-14	8-12				9-11	
10	Товарные станки (свыше 10 лет)	15-24			12-18			14-16			
11	Духовые музыкальные инструменты			3-4			5-6			4-5	
12	Мебельная фурнитура				14-16						
13	Дорожная техника импортного производства	2-7	4-8	2-5		2-4			3-5	2-4	
14	Кофемашинки импортные	7-9			8-10			5-8			
15	Газовые плиты импортные	12-15				10-14				9-11	
16	Офисная мебель отечественная		12-17		10-14			9-14			
17	Кухонная мебель импортного производства		7-10			9-12				8-10	
18	Водные катера отечественного производства			10-14			9-12		10-14		
19	Резервуары металлические		11-14			9-12				10-14	
20	Фрезерные станки ЛТМ				4-6				5-7		
21	Сварочные аппараты отечественные	4-8%	3-7			3-5			4-7		
22	Бензопилы Husqvarna		3-5				3-4				
23	Строительная техника отечественного производства	10-12			10-13	11-15			12-16	11-15	
24	Строительная техника Caterpillar		5-9		7-9					5-8	
25	Башенные краны	4-6				3-5					
26	Японские краны – манипуляторы	3-6	4-6			5-7			6-8		
27	Лифтовое оборудование отечественное			5-8				7-9			
28	Трактора (Т и МТЗ) старого производства		11-15		12-17				14-18		
29	Трактора отечественные современные	6-9		9-11		10-12			9-11		
30	Трактора импортные	5-7	6-9			5-8			4-7		
31	Музыкальные инструменты	4-6		4-7				5-9			
32	Комбайны зерноуборочные импортные	2-6			5-9				4-8		
33	Швейные машины импортные		6-9		5-7		6-8			7-10	
34	Полнографическое оборудование HEIDELBERG		3-6					4-8			
35	Кинотехника импортная			9-12		6-8			5-8		
36	Зубоорачебная техника импортная				2-4						
37	Мотоциклы отечественные	12-14	10-14		11-14				12-15		
38	Трансформаторы отечественные	6-9			7-9				5-7		
39	Электрообогреватели переносные					8-9			6-8		
40	Торговое оборудование для магазинов	6-12	8-11		6-8			8-10			
41	Светодиодное оборудование				10-15						
42	Мебель для парикмахерских		14-16						15-18		
43	Электровелосипеды		6-10			8-12					
44	Собрания сочинений Б.Пастернака					12					
45	Собрания сочинений Пушкина А.С.					14					
46	Велосипеды горные импортные				6-9						
47	Гитары	10-15			8-12						
48	Бетономешалки отечественные	5-7						6-8			
49	Лодки надувные		12-16			13-15				11-13	



Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Электронное оборудование	139	20	0,88	18,3	21,7
Инструменты, инвентарь, приборы	139	20	1,00	18,0	22,0

Расширенные интервалы коэффициента снижения стоимости за год эксплуатации, %

Таблица 5.4.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	148	5,28	3,89	8,1	15,9
Спецтехника узкого применения	143	6,67	3,96	8,0	16,0
Железнодорожный и водный транспорт	120	7,09	3,36	7,6	14,4
Серийное оборудование широкого профиля	140	6,63	3,84	8,2	15,8
Узкоспециализированное оборудование	137	8,14	4,05	8,0	16,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	124	9,13	4,28	8,7	17,3
Электронное оборудование	139	10,33	6,56	13,4	26,6
Инструменты, инвентарь, приборы	139	11,83	6,91	13,1	26,9