



Директор \_\_\_\_\_ **"Утверждаю"**  
Суковатицын И.В.

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

## **О Т Ч Ё Т №19-319н**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

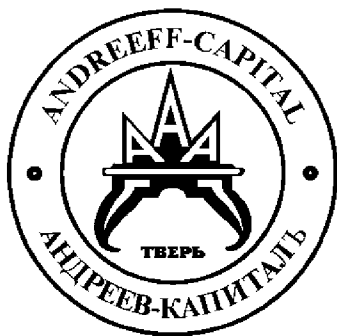
**производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560**

Дата оценки: 09 августа 2019 года  
Дата составления: 14 августа 2019 года

**ЗАКАЗЧИК:** Закрытое акционерное общество «Автогенез»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Андреев Капиталь»

г. Тверь  
2019



**Общество с ограниченной ответственностью  
"АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ"**

Юр. адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21  
Факт. адрес: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7  
тел. (4822) 32-09-02

ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939  
Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679,  
БИК 042809679

14.08.2019г.  
№19-319н

**Конкурсному управляющему  
ЗАО «Автогенез»  
Левашову А.М.**

**Уважаемый Артем Михайлович!**

В соответствии с договором №10/06 от 10.06.2019г., заключённым между Вами и фирмой ООО «АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ» мы произвели оценку рыночной стоимости производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560.

**Цель и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611.

**Период проведения работ по оценке:** 09 августа 2019 года – 14 августа 2019 года.

**Дата составления отчета:** 14 августа 2019 года.

**Заключение о рыночной стоимости.**

При оценке учитывалось: местоположение, общее техническое и внешнее состояния, объемно-планировочные и конструктивные решения, год постройки (ввода в эксплуатацию), основные технические характеристики, а также сведения по рынку продаж аналогичных объектов; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком и др.



На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичных объектов, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:**

**14 895 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

- Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

- Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО “Андреев Капиталь”

Суковатицын И.В.



## ОГЛАВЛЕНИЕ:

|   |     |
|---|-----|
| 1. Общие положения.....   | 5   |
| 1.1. Основные факты и выводы.....   | 5   |
| 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.....  | 6   |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....   | 8   |
| 1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....  | 9   |
| 1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве).....   | 9   |
| 1.6. Сведения о независимости.....  | 10  |
| 1.7. Применяемые стандарты оценки.....  | 11  |
| 1.8. Принятые при проведении оценки допущения.....  | 11  |
| 1.9. Обоснование выбора стоимости.....  | 14  |
| 1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....   | 15  |
| 1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки).....  | 16  |
| 2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....  | 17  |
| 2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации и Ростовской области.....  | 17  |
| 2.3. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов.....   | 21  |
| 2.4. Описание района расположения объектов недвижимого имущества.....   | 49  |
| 2.5. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)..... | 51  |
| 3. Описание процесса оценки недвижимого имущества.....  | 57  |
| 4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.....   | 59  |
| 5. Анализ наиболее эффективного использования.....  | 66  |
| 6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.....  | 68  |
| 6.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом.....   | 68  |
| 6.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества доходным подходом.....  | 92  |
| 7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....   | 112 |
| ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....  | 115 |
| Список литературы и нормативных документов.....   | 116 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....  | 117 |



## 1. Общие положения

### 1.1. Основные факты и выводы

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**

Договор №10/06 от 10.06.2019г., заключенный между Закрытым акционерным обществом «Автогенез» и ООО «Андреев Капиталь»

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащие Закрытому акционерному обществу «Автогенез» (ИНН 6154004849):

- производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560.

**Правообладатель объекта оценки:**

**Собственник:**

Закрытое акционерное общество «Автогенез» (ИНН 6154004849)  
Юридический адрес: 347913, Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Николаевское Шоссе, д.30,  
ОГРН: 1026102591074 (дата присвоения ОГРН: 27.12.2002),  
ИНН: 6154004849, КПП: 615401001,  
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Левашов Артем Михайлович

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

| № п/п | Наименование объекта   | Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.) | Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.) | Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.) |
|-------|--|--|---|---|
| 1     | Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560 | 13 410 660                                     | 16 237 935  | Не применялся                                   |
|       | <i>Весовой коэффициент</i>   | <i>0,475</i>                                   | <i>0,525</i>  | <i>0</i>  |

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, без учета НДС, (округленно)<sup>5</sup>:**

**14 895 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей**

**Ограничения и пределы применения и полученной итоговой стоимости:**

Для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей

<sup>5</sup> Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 "Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления".



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

|  |   |
|--|---|
| <b>Объект оценки:</b>  | Объект недвижимого имущества.   |
| <b>Состав объекта оценки:</b>  | Объект оценки оценивается как единое целое, то есть не имеет составных частей.  |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b> |   |
| Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий Закрытому акционерному обществу «Автогенез» (ИНН 6154004849)      |   |
| <b>Объект оценки</b>   | Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560 |
| Условный номер   | 61-61-42/082/2008-560   |
| Местоположение   | Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30   |
| Назначение   | Нежилое (производственно-складское, административно-бытовое)  |
| Фактическое использование  | На дату оценки используется по назначению   |
| Общая площадь, кв.м.   | 1690,6  |
| Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики  | - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 61-АД №355379 от 31.10.2008г.;<br>- Технический паспорт на производственный корпус административно-бытовым корпусом инв.№5-268-17, составленный по состоянию на 10.06.2008г.  |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>   | Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.                                   |
| <b>Ограничения (обременения) имущественных прав:</b>   | Отсутствуют.  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения:</b>  | Результат оценки будет использован Заказчиком для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.  |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</b>   | Право собственности   |



**объекта оценки:**

**Имущественные права на объект оценки:** **Собственник:** Закрытое акционерное общество «Автогенез» (ИНН 6154004849)  
Юридический адрес: 347913, Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Николаевское Шоссе, д.30,  
ОГРН: 1026102591074 (дата присвоения ОГРН: 27.12.2002),  
ИНН: 6154004849, КПП: 615401001,  
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Левашов Артем Михайлович

**Цели проведения оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Вид стоимости:** Рыночная стоимость. **Определение ликвидационной стоимости не требуется.**

**Дата оценки:** 09 августа 2019 года

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

- От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки провести исходя из текущего состояния и текущего использования.
- **Определение ликвидационной стоимости не требуется.**
- **Расчет рыночной стоимости объекта оценки производить без учета рыночной стоимости земельного участка.**
- Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

**Законодательная база:**

- Федеральный Закон N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г.,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611,
- **Федеральный стандарт оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328.**



### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки является Закрытое акционерное общество «Автогенез».

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество   |
| Юридический адрес             | Юридический адрес: 347913, Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Николаевское Шоссе, д.30     |
| Реквизиты                     | ОГРН: 1026102591074 (дата присвоения ОГРН: 27.12.2002), ИНН: 6154004849, КПП: 615401001 |

Работы по оценке рыночной стоимости объекта оценки проводит Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь».

|   |  |
|---|--|
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»  |
| Организационно-правовая форма   | Общество с ограниченной ответственностью   |
| Юридический адрес   | 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21   |
| Фактический адрес   | 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7   |
| Банковские реквизиты  | ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)  |
| Телефон/факс  | (4822) 32-09-02  |
| mail  | ozenka.tver@mail.ru  |
| Интернет-сайт   | andreevcapital.ru, андреевкапитал.рф   |
| Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»                  | Полис страхования ответственности №7291R/776/00690/18 от 29.10.2018г. ОАО «Альфа-Страхование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2018г. по 10.11.2019г. Страховая сумма 15 000 000 рублей   |
| <b>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке</b>                        | <b>ФИО:</b> Чайкин Артем Сергеевич<br><b>Почтовый адрес оценщика:</b> г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»);<br><b>Место нахождения оценщика:</b> г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»);<br><b>Сведения об образовании:</b><br>- диплом ПП №984544 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»;<br>- свидетельство о повышении квалификации рег.№0239 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»; |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>- свидетельство о повышении квалификации рег.№0150 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.;</p> <p><b>Сведения о квалификациях:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005531-1 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»;</li><li>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005532-2 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»;</li></ul> <p><b>Сведения о страховании оценщика:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- полис страхования ответственности к договору страхования №7291R/776/00449/18 от 09.08.2018г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 24.08.2018г. по 23.08.2019г. Страховая сумма 5 000 000 рублей;</li></ul> <p><b>Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности:</b> более 7 лет;</p> <p><b>Номер контактного телефона:</b> (4822) 32-09-02<br/><b>Адрес электронной почты:</b> ozenka.tver@mail.ru</p> <p><b>Сведения о членстве в СРО:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009 г.); регистрационный № 1647.</li></ul> |
|--|--|

#### **1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чайкиным Артемом Сергеевичем без привлечения к проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонних организаций и специалистов.

#### **1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)**

Мы, оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- изложенные в данном Отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном Отчёте допущений и ограничивающих



условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчёта, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговорённой цены;

- приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

### 1.6. Сведения о независимости

|  |  |
|--|--|
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>                        |
| <b>Сведения о независимости оценщика</b>   | <p>Настоящим оценщик Чайкин Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не имеет в</p> |





|  |   |
|--|---|
|  | <p>отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
|--|---|

### 1.7. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а Отчёт составлен на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3: «...Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

### 1.8. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчёта, ограничивается условиями, указанными в пункте “Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка” раздела 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов, а также иными допущениями, указанными ниже:



### *Ограничения и пределы применения полученного результата*

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ООО «Андреев Капиталь» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объекту оценки предоставлена Заказчиком.

3. Рыночная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

4. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчёт не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки. Структура отчёта, содержащаяся в нём информация и изложенные подходы к оценке, позволят специалистам сформировать своё суждение об объектах оценки.

5. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

6. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право собственности на оцениваемый объект считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчёте приводятся ссылки на источники информации.

8. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.

9. Ввиду значительного объема исходной документации, полученной от Заказчика, Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.



10. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. Любые расчеты стоимости оцениваемого объекта, приведенные в отчете, относятся к стоимости всего объекта оценки, как единого. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.

15. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

16. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчёте.

17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

19. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

20. В соответствии с Заданием на оценку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования.

21. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.



22. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

23. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

24. Анализ юридических прав на объект оценки проводился на основании информации, предоставленной Заказчиком.

25. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, может быть применима к объекту оценки только для продажи в рамках конкурсного производства (а не для сдачи в аренду, передачи в залог и пр.).

26. Согласно п.25 «Оценка недвижимости ФСО №7», а также согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

27. Часть информации, используемой в настоящем Отчете при проведении оценки, получена исходя из проведенного анализа рынка. Анализ рынка был проведен, в том числе, на основании информации, размещенной в сети Интернет ([www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.). Полученные значения были проанализированы на соответствие рыночным данным.

28. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

## 1.9. Обоснование выбора стоимости

В соответствии с договором №10/06 от 10.06.2019г. назначение оценки – продажа объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства. Заказчиком работ является Закрытое акционерное общество «Автогенез» (ИНН 6154004849), в лице конкурсного управляющего Левашова Артема Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-18399/2018 от 19.02.2019г.

На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» «Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного



имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов”.

**Рыночная стоимость**, согласно закону N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

**Рыночная стоимость** определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Согласно ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N135-ФЗ от 29.07.1998г. в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

## 1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст. 130 ГК РФ).

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину



добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

**Улучшения** — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». [ФСО №1]

**Девелопер-застройщик** – субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

**Подрядчик** – строительная, либо посредническая организация, которая выполняет по договору подряда, по заданию Заказчика определенную работу.

**Полная восстановительная стоимость** – сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату оценки на создание объекта оценки и идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий без учета износа объекта и стоимости земли.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. [ФСО №1]

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. [ФСО №1]

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. [ФСО №1]

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [ФСО №1]

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. [ФСО №1]

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. [ФСО №1].

## 1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки)

Процесс оценки объекта оценки включал в себя следующие этапы:

**1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на



рыночную стоимость объекта недвижимости (природные, экономические, социально-политические и т.д.).

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (сравнительного, затратного и доходного):** для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.

**4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

**5. Составление отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчёта (форма отчета: развернутая, письменная).

### **1.11.1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 61-АД №355379 от 31.10.2008г.;
2. Технический паспорт на производственный корпус административно-бытовым корпусом инв. №5-268-17, составленный по состоянию на 10.06.2008г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств №01 от 13.05.2019г.;
4. «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р);
5. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см. ниже).

Оценщиком был произведен анализ достаточности и достоверности информации с использованием доступных ему для этого средств и методов.

## **2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации и Ростовской области**

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

#### **Картина деловой активности. Июль 2019 года Экономическая активность**

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды



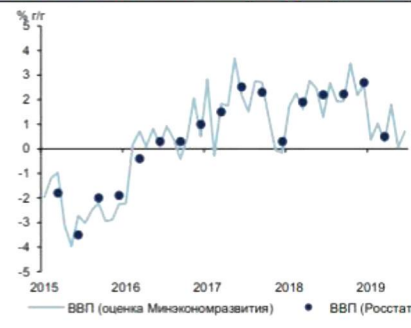
деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

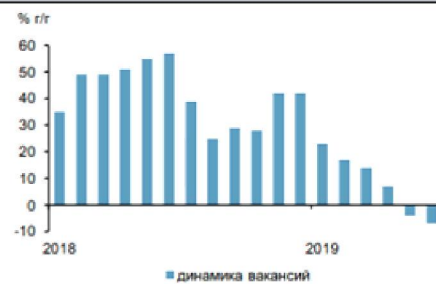
Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями: 1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г). 2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %. 3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта...



Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... и числа вакансий на рынке труда



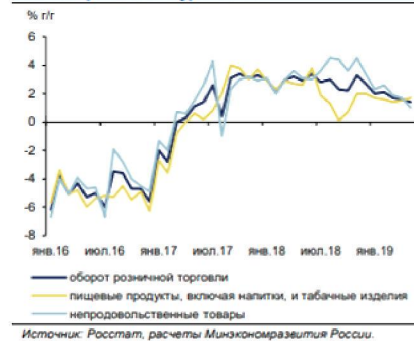
Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.



**Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая**



**Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику**



## Рынок труда и доходы

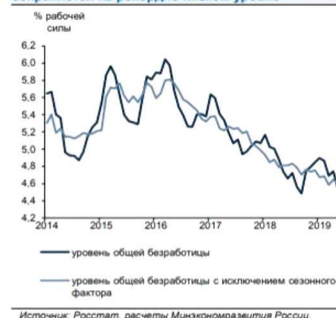
Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной месячной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5% г/г после падения на 1,5% г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2% г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

**Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне**



**Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2кв ускорился**



Таблица 1. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2кв19       | июн.19      | май.19      | апр.19      | 1кв19       | 2018       | 2017        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| <b>ВВП</b>  | <b>0,8*</b> | <b>0,7*</b> | <b>0,1*</b> | <b>1,8*</b> | <b>0,5</b>  | <b>2,3</b> | <b>1,6</b>  |
| Сельское хозяйство  | 1,2         | 1,1         | 1,0         | 1,4         | 1,1         | -0,6       | 2,9         |
| Строительство   | 0,1         | 0,1         | 0,2         | 0,0         | 0,2         | 5,3        | -1,2        |
| Розничная торговля  | 1,5         | 1,4         | 1,4         | 1,6         | 1,9         | 2,8        | 1,3         |
| Грузооборот транспорта                                    | 1,3         | 0,3         | 0,9         | 2,6         | 2,2         | 2,9        | 5,6         |
| <b>Промышленное производство</b>                          | <b>3,0</b>  | <b>3,3</b>  | <b>0,9</b>  | <b>4,6</b>  | <b>2,1</b>  | <b>2,9</b> | <b>2,1</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | <b>3,3</b>  | <b>2,3</b>  | <b>2,8</b>  | <b>4,2</b>  | <b>4,7</b>  | <b>4,1</b> | <b>2,1</b>  |
| добыча угля   | -0,1        | -0,9        | 0,2         | 0,1         | 3,1         | 4,2        | 3,7         |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 3,1         | 2,3         | 2,8         | 4,0         | 4,5         | 2,8        | 0,4         |
| добыча металлических руд                                  | 5,3         | 3,3         | 6,2         | 6,4         | 10,9        | 4,6        | 3,5         |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 1,4         | 1,8         | -7,7        | 9,8         | -3,5        | 4,0        | 15,6        |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | <b>2,4</b>  | <b>3,4</b>  | <b>-1,0</b> | <b>4,7</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,6</b> | <b>2,5</b>  |
| пищевая промышленность                                    | 0,7         | -1,9        | -1,2        | 5,1         | 4,0         | 4,4        | 1,5         |
| легкая промышленность                                     | -4,6        | -6,2        | -6,8        | -1,0        | -2,6        | 2,3        | 5,4         |
| деревообработка   | 3,1         | 0,9         | 1,2         | 7,3         | 7,3         | 11,7       | 3,9         |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | -1,6        | -4,8        | -4,3        | 4,3         | 2,0         | 1,8        | 1,1         |
| химический комплекс                                       | 5,1         | 3,1         | -0,9        | 12,9        | 3,3         | 3,3        | 5,8         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 5,8         | 1,7         | 5,4         | 10,5        | 8,4         | 4,4        | 11,2        |
| металлургия   | 3,9         | 13,4        | -0,8        | -0,7        | 2,6         | 1,6        | 0,8         |
| машиностроение  | -4,6        | -0,9        | -9,5        | -3,3        | -7,7        | 1,2        | 5,6         |
| прочие производства                                       | 6,7         | 2,9         | 5,3         | 11,7        | 6,9         | 1,4        | -2,3        |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | <b>1,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>1,8</b>  | <b>1,0</b>  | <b>-1,5</b> | <b>1,6</b> | <b>-0,4</b> |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | <b>2,1</b>  | <b>-1,8</b> | <b>0,8</b>  | <b>7,4</b>  | <b>0,9</b>  | <b>2,0</b> | <b>-2,1</b> |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2кв19       | июн.19      | май.19      | апр.19      | 1кв19       | 2018       | 2017        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| <b>ВВП</b>  | <b>0,8*</b> | <b>0,7*</b> | <b>0,1*</b> | <b>1,8*</b> | <b>0,5</b>  | <b>2,3</b> | <b>1,6</b>  |
| Сельское хозяйство  | 1,2         | 1,1         | 1,0         | 1,4         | 1,1         | -0,6       | 2,9         |
| Строительство   | 0,1         | 0,1         | 0,2         | 0,0         | 0,2         | 5,3        | -1,2        |
| Розничная торговля  | 1,5         | 1,4         | 1,4         | 1,6         | 1,9         | 2,8        | 1,3         |
| Грузооборот транспорта                                    | 1,3         | 0,3         | 0,9         | 2,6         | 2,2         | 2,9        | 5,6         |
| <b>Промышленное производство</b>                          | <b>3,0</b>  | <b>3,3</b>  | <b>0,9</b>  | <b>4,6</b>  | <b>2,1</b>  | <b>2,9</b> | <b>2,1</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | <b>3,3</b>  | <b>2,3</b>  | <b>2,8</b>  | <b>4,2</b>  | <b>4,7</b>  | <b>4,1</b> | <b>2,1</b>  |
| добыча угля   | -0,1        | -0,9        | 0,2         | 0,1         | 3,1         | 4,2        | 3,7         |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 3,1         | 2,3         | 2,8         | 4,0         | 4,5         | 2,8        | 0,4         |
| добыча металлических руд                                  | 5,3         | 3,3         | 6,2         | 6,4         | 10,9        | 4,6        | 3,5         |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 1,4         | 1,8         | -7,7        | 9,8         | -3,5        | 4,0        | 15,6        |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | <b>2,4</b>  | <b>3,4</b>  | <b>-1,0</b> | <b>4,7</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,6</b> | <b>2,5</b>  |
| пищевая промышленность                                    | 0,7         | -1,9        | -1,2        | 5,1         | 4,0         | 4,4        | 1,5         |
| легкая промышленность                                     | -4,6        | -6,2        | -6,8        | -1,0        | -2,6        | 2,3        | 5,4         |
| деревообработка   | 3,1         | 0,9         | 1,2         | 7,3         | 7,3         | 11,7       | 3,9         |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | -1,6        | -4,8        | -4,3        | 4,3         | 2,0         | 1,8        | 1,1         |
| химический комплекс                                       | 5,1         | 3,1         | -0,9        | 12,9        | 3,3         | 3,3        | 5,8         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 5,8         | 1,7         | 5,4         | 10,5        | 8,4         | 4,4        | 11,2        |
| металлургия   | 3,9         | 13,4        | -0,8        | -0,7        | 2,6         | 1,6        | 0,8         |
| машиностроение  | -4,6        | -0,9        | -9,5        | -3,3        | -7,7        | 1,2        | 5,6         |
| прочие производства                                       | 6,7         | 2,9         | 5,3         | 11,7        | 6,9         | 1,4        | -2,3        |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | <b>1,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>1,8</b>  | <b>1,0</b>  | <b>-1,5</b> | <b>1,6</b> | <b>-0,4</b> |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | <b>2,1</b>  | <b>-1,8</b> | <b>0,8</b>  | <b>7,4</b>  | <b>0,9</b>  | <b>2,0</b> | <b>-2,1</b> |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

Обзор экономического положения Ростовской области за январь – май 2019 года был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития Ростовской области (<http://mineconomikigo.ru/m52a.php>).

В январе-мае 2019 года в Ростовской области по многим индикаторам социально-экономического развития значения сложились выше, чем в среднем по России. Вместе с тем, на фоне высокой базы января-мая 2018 года, по отдельным показателям, характеризующим экономическую динамику в регионе, наблюдается замедление темпов роста.

Оборот организаций в январе-мае 2019 года составил 1 427,6 млрд рублей или 102,0% к уровню января-мая прошлого года. Наибольший рост оборота обеспечен организациями, осуществляющими деятельность в области культуры, спорта, организации



досуга и развлечений, по добыче полезных ископаемых; операциям с недвижимым имуществом; транспортировке и хранению; строительству. Снижение зафиксировано на отдельных предприятиях и организациях обрабатывающих производств; сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности профессиональной, научной и технической.

Индекс промышленного производства области в январе-мае 2019 года составил 91% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (в РФ – 102,4%). Наибольшее влияние на динамику показателя оказали предприятия обрабатывающей промышленности. При этом увеличение объемов производства зафиксировано по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых», «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Добыча полезных ископаемых в отчетном периоде по сравнению с январем-маем 2018 года выросла на 12,5% (в РФ - рост на 4,3%). Наибольший вклад в отраслевой рост внесли предприятия по добыче угля – увеличение в 1,2 раза (добыча и обогащение антрацита на 30,1% и 16,1%, соответственно) при снижении добычи газа (на 3,7%), прочих полезных ископаемых (на 11,8%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 14,4 млрд рублей. Основные объемы добычи полезных ископаемых приходятся на предприятия, специализирующиеся на добыче угля, которые составили 10,6 млрд рублей или 73,6% от общего объема добычи.

Предприятиями обрабатывающих производств в январе-мае 2019 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 331,6 млрд рублей, что составляет 77,1% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем - маем 2018 года увеличен на предприятиях по тринадцати видам деятельности, в девяти из них темпы роста составили 110,4% - 150,3%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 22,7% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств (75,2 млрд рублей), по сравнению с январем-маем 2018 года выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,8% (в РФ на 1,9%); производство электрического оборудования - на 21,7% (в РФ - снижение на 4,1%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 23,3% (в РФ - снижение на 3,5%). Больше, чем в январе - мае прошлого года, изготовлено промышленных электровозов; прочих тракторов для сельского хозяйства; коммуникационной аппаратуры, передающей радио- и телевизионной аппаратуры, телевизионных камер; многофазных электродвигателей переменного тока; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; зерноуборочных комбайнов; машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств. Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,9% (в РФ – на 2%); производство прочих транспортных средств и оборудования - на 53,9% (в РФ снижение - на 19,1%).

### **2.3. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов**

Информация в целом по рынку недвижимости Ростовской области в целом обладает хорошей доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по области публикуются, в основном, в областных периодических





изданиях, а так же электронные версии, например: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

Рынок недвижимости в Ростовской области достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости разных секторов рынка имеют тенденции как к снижению, так и к росту, ввиду нестабильной экономической ситуации, влияния экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок административно-офисных помещений, рынок помещений торгово-обслуживающего назначения, рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

**2.3.1. Определение сегмента рынка,  
к которому принадлежат оцениваемые объекты**  
**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с  
объектами оценки из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены  
оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных  
вариантах их использования, с указанием интервала значений цен**


Также можно отметить, что в г. Таганрог Ростовской области развит рынок продажи (единых объектов недвижимости – зданий с земельным участком) свободного назначения. Предложения на продажу и сведения по реальным сделкам первичного инвестиционного рынка отсутствуют. На вторичном рынке объектов, подобных оцениваемым, присутствуют предложения к продаже различных по качеству объектов и в различных районах области. Диапазон цен предложений довольно широк и зависит от совокупности факторов. Цены объектов свободного назначения (производственно-складских объектов) зависят, в основном, от местоположения, технического состояния строений, размеров и наличия тех или иных коммуникаций. Проведенный анализ за **июль** 2019 года ([www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.) показал, что: цены производственно-складских баз (единых объектов недвижимости – зданий с земельным участком) находится в пределах 2 600 000 – 65 000 000 руб./кв.м. в зависимости от местоположения, технического состояния строений, назначения и др.

← → ↻ 🏠 avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeshchenie\_2345\_m\_822502897 🔍 ☆ 📱 🏠 🌐

Все объявления в Таганрог / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

## Производственное помещение, 2345 м<sup>2</sup> 12 000 000 Р

♥️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 🕒 Размещено 2 августа в 16:33



8 912 690-24-33

Написать сообщение

**Дмитрий**  
 Частное лицо  
 На Авито с июня 2011

№ 822502897, 📞 6599 (+5)

Реклама

**Нужен бу ангар?**  
 Купите готовый ангар 15x24x4.5, 18x36x6, 24x130x8 и др. Как новый, только дешевле!  
 Акция Фермы  
 Профлист  
 Спецпредложение круглосуточно  
 мет-ангар.рф  
 Адрес и телефон

Реклама

**Дорого снимать помещение?**

Площадь: 2345 м<sup>2</sup>

Ростовская область, Неклиновский район, село Христофоровка, улица

📧 Почта Mail.ru x 🌐 Google x 🏠 Коммерческая недвижимость x 🏠 Производственное помещени x +

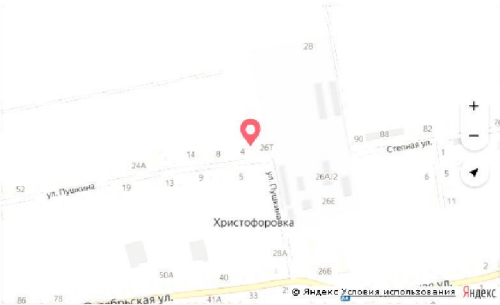
← → ↻ 🏠 avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeshchenie\_2345\_m\_822502897 🔍 ☆ 📱 🏠 🌐

♥️ Производственное помещени... 12 000 000 Р Дмитрий 8 912 690-24-33 Написать сообщение

Площадь: 2345 м<sup>2</sup>

Ростовская область, Неклиновский район, село Христофоровка, улица  
 Пушкина, 2  
 р-н Центральный

Скрыть карту >



Продам производственную базу.  
 Здания земля находятся в собственности. Состоит из:  
 1. Производственного цеха полезной площадью 100 кв. м. (здание кирпичное, фундамент бетонный 1,5 м., утепленная новая крыша с металлочерепицей, бетонный наливной выровненный по уровню пол, отопление, освещение, кондиционирование, мощная система вентиляции, сигнализация, система видеонаблюдения, стеклопакеты).  
 Дополнительно к зданию цеха сделаны два пристроя, которые в площадь цеха по документам не входят:  
 1.1. здание котельной с туалетом, раздевалкой, умывальником, мастерской.

Реклама

**Дорого снимать помещение? Поможем!**  
 Скижем аренду помещений или найдем дешевле! Помоги более 150 бизнесменам. Звоните!  
[Как мы работаем](http://www.apendvartima.ru)  
[apendvartima.ru](http://apendvartima.ru)

Реклама

**ЖК Созвездие в Заволжском районе**  
 Кирпичный дом, индивидуальное отопление. Квартиры с ремонтом от 1,5 млн. руб. Звоните!  
 1-комн. 2-комн. 3-комн.  
 пн-пт 9:00-19:00, сб 10:00-16:00  
 ☎️ +7(4822) 32-09-02  
 Адрес и телефон Тверь  
 Прокладка депозитов на деп. ...



Почта Mail.ru | Google | Коммерческая недвижимость | Производственное помещени...

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2345\_m\_822502897

Производственное помещени... 12 000 000 Р | Дмитрий | 8 912 690-24-33 | Написать сообщение

Продам производственную базу.  
Здания земля находятся в собственности. Состоит из:  
1. Производственного цеха полезной площадью 100 кв. м. (здание кирпичное, фундамент бетонный 1,5 м., утепленная новая крыша с металлочерепицей, бетонный наливной выровненный по уровню пол, отопление, освещение, кондиционирование, мощная система вентиляции, сигнализация, система видеонаблюдения, стеклопакеты).  
Дополнительно к зданию цеха сделаны два пристроя, которые в площадь цеха по документам не входят:  
1.1. здание котельной с туалетом, раздевалкой, умывальником, мастерской, площадь 10 кв. м.  
1.2. холодный склад из профнастила и металлокаркаса, площадь - 25 кв. м.  
2. Склад площадью 140 кв. м. стены - пеноблоки 250 мм., металлокаркас, фундамент, энергосберегающие зазеркаленные стеклопакеты. Дополнительно сделан второй этаж как открытое офисное помещение, в площади цеха по документам не входит, дополнительно 80 кв. м. В здании склада выполнено освещение  
3. Земельный участок, площадь 2 345 кв. м.  
На территории базы выполнена отсыпка почвы гравием, освещение, сделана канализация (яма, выложена кирпичом - 18 куб. м. с бетонной крышкой и возможностью откачки, скважина порядка 56 м. с насосом Грюнфус (вода питьевого качества), ПОДВЕДЕН И ПОДКЛЮЧЕН ГАЗ (переход со среднего давления на низкое, согласованный проект, новое оборудование, отдельная газовая линия, договор).  
На объектах подключена сигнализация, установлена система видеонаблюдения, договор с ЧОП.  
Продает собственник.

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2345\\_m\\_822502897](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2345_m_822502897)

Почта Mail.ru | Google | Коммерческая недвижимость | Помещение свободного назна... | Производственное помещени...

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_270\_m\_1769833651

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения | Назад | Следующее →

### Помещение свободного назначения, 270 м<sup>2</sup>

2 600 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 9 августа в 10:59

8 903 402-95-59

Написать сообщение

Майя  
Агентство  
На Авито с января 2011  
Завершено 47 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Майя

№ 1769833651, ☎ 455 (+3)





Помещение свободного назна... 2 600 000 Р Майя 8 903 402-95-59 Написать сообщение

Площадь: 270 м²

Ростовская область, Неклиновский район  
р-н западный

Скрыть карту

© Яндекс Улучшения использования Яндекс

Продается нежилое здание общей площадью 270 кв. м на земельном участке 30 соток (собственность) в Неклиновском районе Ростовской области (40 км от Таганрога). Отличная асфальтированная дорога соединяет небольшие населенные пункты, исключая препятствия для ведения бизнеса в любое время года. Назначение земельного участка - для размещения предприятия по переработке сельхозпродукции.

Здание 2-х этажное 1910 года постройки, имеет собственную долгую историю, но всегда эксплуатировалось как мельница, прием старое оборудование, на котором до последнего времени работало предприятие, находится в рабочем состоянии. На территории находятся еще несколько строений (нужен капитальный ремонт), одно из них с подвальным помещением со сводчатыми потолками, глухими нишами и стенами с уникальной кирпичной кладкой.

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

Яндекс.Директ  
Дорого снимать помещение? Поможем!

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_270\\_m\\_1769833651](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_1769833651)

Производственное помещение, 6361 м² 39 900 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 августа в 12:09

8 951 525-65-84

Написать сообщение

Игорь  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
Завершено 6 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Игорь Евгеньевич

№ 1173422776, 5449 (+4)

Всё объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

Производственное помещение, 6361 м² 39 900 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 августа в 12:09

8 951 525-65-84

Написать сообщение

Игорь  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
Завершено 6 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Игорь Евгеньевич

№ 1173422776, 5449 (+4)




Почта Mail.ru | Google | Коммерческая недв... | Производственное... | Помещение свобод... | Помещение свобод... | Производственное... | +

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_6361\_m\_1173422776

Производственное помещени... 39 900 000 ₽ Игорь Евгеньевич 8 951 525-65-84 Написать сообщение

ул Менделеева, 117  
р-н Западный



Скрыть карту

Дорого снимать помещение? Поможем!

arendaoptima.ru

Аренда производственных площадей

psk-dedovsk.ru

Пожаловаться

Предлагаются на продажу здание по адресу Таганрог Менделеева 117. Здание действующее, используется в производственных и складских целях, есть офисные помещения, все в хорошем состоянии, 95% площади сданы в аренду, объект можно рассматривать как бизнес.  
Здание, в прошлом, сборочного цеха, три этажа, высота потолков 4,8 м, общая площадь 6361,5 кв. м., расположено на бойком проездом месте: 30м. от Николаевского шоссе, 50м. от ЖД ветки, отапливаемое, автономно каждый этаж, по два котла (основной + резервный) на этаж, имеются в наличии водопровод и канализация, пятитонный грузовой лифт, земля в аренде до 2032 года, 1 Га.

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_6361\\_m\\_1173422776](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6361_m_1173422776)

Почта Mail.ru | Google | Коммерческ... | Производств... | Производств... | Производств... | Производств... | Помещение... | Производств... | +


avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_3000\_m\_809341699

Проектная декларация grandhills.ru | Состояние в под... tro-kovrovcity.ru | Проектная декларация ogni-ramenki.ru

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

### Производственное помещение, 3000 м<sup>2</sup> - 6 000 ₽ за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное | 📌 Добавить заметку | Размещено 18 июля в 09:12



Площадь 3000 м<sup>2</sup>

8 918 456-15-51

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Михаил  
Агентство  
На Авито с июля 2016  
Завершено 17 объявлений

9 объявлений пользователя

№ 809341699, ☎ 5248 (+6)

Реклама

**Аренда производственных площадей**  
15 км от МКАД  
Волоколамское ш.  
Производственные, складские, офисные помещения  
Вакантные помещения  
Схема проезда  
Контакты  
Продажа ПСК «ОЗЕРЫ»



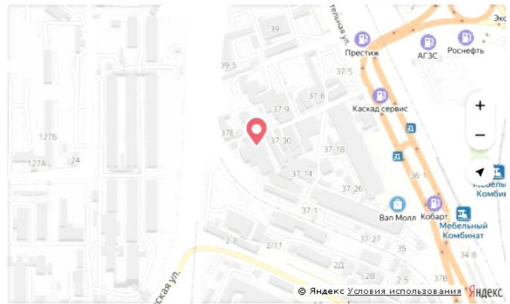


Почта Mail.ru x Google x Коммерческ... x Производств... x Производств... x Производств... x Производств... x Помещение x Производств... x +

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_3000\_m\_809341699

Производственное помещени... 6 000 Р за м<sup>2</sup> Михаил 8 918 456-15-51 Написать сообщение

ул Котлостроительная 37-21  
р-н Северный



Продается производственное помещение в черте города (бывший Таганрогский мебельный комбинат). Преимущество объекта: 1. Собственник, не агентство, торг. 2. Удобный асфальтируемый подъезд. 3. Рядом в 20 метрах от здания железнодорожная ветка для разгрузки вагонов на территорию. 4. Электричество, вода, канализация, рядом газ.

Вконтакте Facebook Twitter Google+ YouTube

Пожаловаться

**Похожие объявления**

Схема проезда  
Контакты  
Продажа ПСК «ОЗЕРЬЕ»  
пн-вс 8.00-19.00  
psk-dedovsk.ru  
Адрес и телефон

**Нужен бу ангар?**  
Купите готовый ангар 15x24x4.5, 18x36x8, 24x130x8 и др. Как новый, только дешево!  
Акция Фермы Профлист Спецпредложение круглосуточно мет-ангар рф Адрес и телефон

**Дорого снимать помещение? Поможем!**  
Снизим аренду помещений или найдем дешевле! Помогли более 150 бизнесменам. Звоните!  
Как мы работаем arendaoptima.ru

RU 10:55 12.08.2019

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3000\\_m\\_809341699](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_809341699)


Почта Mail.ru x Google x Коммерческ... x Производств... x Производств... x Производств... x Производств... x Помещение x Производств... x +

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_500\_m\_1758877583

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

**Производство 500 м<sup>2</sup>** 13 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 августа в 16:36



8 952 588-14-11

Написать сообщение

"КЛЮЧИ" Недвижимость  
Агентство  
На Авито с марта 2015

Контактное лицо  
Дмитриев Сергей

№ 1758877583, 162 (+6)

"КЛЮЧИ" Недвижимость  
Более 5000 объектов вторичного рынка!

181 объявление агентства

Быстровозводимые ангараы

Площадь: 500 м<sup>2</sup>



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ozenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

Почта Mail.ru x Google x Коммерчески x Производств x Производств x Производств x Производств x Помещение x Производств x +

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_500\_m\_1758877583

Производство 500 м² 13 000 000 ₽ Дмитрийев Сергей 8 952 588-14-11 Написать сообщение

Площадь: 500 м²

ул. Коплостроительная, 37к11  
р-н западный

Производственное помещение 500 м² на земельном участке 13 соток со всеми коммуникациями!

На земельном участке находятся:

- основное производственное здание ( большая часть была построена относительно недавно),
- отдельстоящее помещение с морозильными камерами площадью около 100 м² с объемом морозильников на 200 тонн;
- капитальная сторожка ,
- своя водная скважина, ГРП, система водяного отопления.

Быстровозводимые ангары от 2000 р.м.2.  
С завода! Проект 0 р.  
Изготовим за 15 дн. или плитим 10000 каждый день просрочки  
Работаем с 2003 г.  
Сэндвич-панели  
Строительство  
Собственный завод  
пн-пт 9:00-18:00  
a@rslans.ru  
Адрес и телефон

Реклама

Аренда производственных площадей  
16 км от МКАД  
Волоколамское ш.  
Производственные, складские, офисные помещения  
Важные помещения  
Схема проезда  
Контакты  
Продажа ПК «ОЗЕРЬЕ»  
пн-вс 9:00-19:00  
rsk-defovsk.ru  
Адрес и телефон

Реклама

ЖК Созвездие в Заволжском районе  
Кирпичный дом, индивидуальное отопление. Квартыры

10:56 12.08.2019

Почта Mail.ru x Google x Коммерчески x Производств x Производств x Производств x Производств x Помещение x Производств x +

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_500\_m\_1758877583

Производство 500 м² 13 000 000 ₽ Дмитрийев Сергей 8 952 588-14-11 Написать сообщение

Производственное помещение 500 м² на земельном участке 13 соток со всеми коммуникациями!

На земельном участке находятся:

- основное производственное здание ( большая часть была построена относительно недавно),
- отдельстоящее помещение с морозильными камерами площадью около 100 м² с объемом морозильников на 200 тонн;
- капитальная сторожка ,
- своя водная скважина, ГРП, система водяного отопления.

Установленная электрическая мощность -50 кВт, при желании может быть увеличена.

Вся площадь огорожена по периметру и забетонирована.

Имеется удобный автомобильный подъезд и ворота. В 50 метрах имеется подъездные железнодорожные пути.

Цена продажи уже включает комиссию агентства и подлежит обсуждению.

Для записи на осмотр - звоните! Сергей.

Пожалуйста

Аренда производственных площадей  
16 км от МКАД  
Волоколамское ш.  
Производственные, складские, офисные помещения  
Важные помещения  
Схема проезда  
Контакты  
Продажа ПК «ОЗЕРЬЕ»  
пн-вс 9:00-19:00  
rsk-defovsk.ru  
Адрес и телефон

Реклама

ЖК Созвездие в Заволжском районе  
Кирпичный дом, индивидуальное отопление. Квартыры с ремонтом от 1,5 млн. руб. Звоните!  
1-комн. 2-комн. 3-комн.  
пн-пт 9:00-19:00, сб 10:00-16:00  
33-эт  
«Кскад»jwpsnu0boba7agjuf...  
r1a)  
Адрес и телефон Тверь  
Поиск на авито.ru на 12.08.2019

10:56 12.08.2019

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_500\\_m\\_1758877583](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_1758877583)



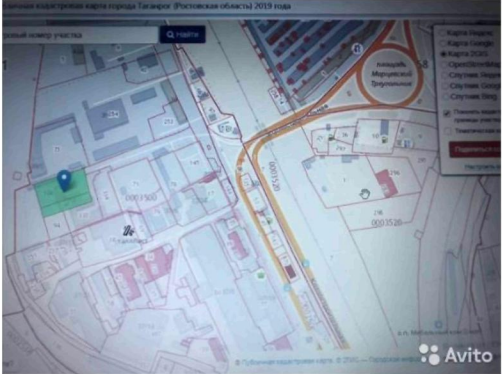
avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_metallokonstruktsiy\_1776207752

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

## Производственное помещение металлоконструкций

13 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 августа в 17:05



8 928 149-07-66

Написать сообщение

Владимир  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2013  
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

№ 1776207752, 182 (+9)

Площадь: 800 м²

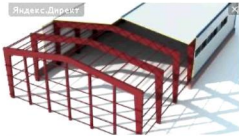

Ростовская область, Таганрог, Котлостроительная улица, 39-2

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_metallokonstruktsiy\_1776207752


Производственное помещени... 13 000 000 ₽ Владимир 8 928 149-07-66 Написать сообщение

Площадь: 800 м²

Ростовская область, Таганрог, Котлостроительная улица, 39-2  
р-н Северный



Быстровозводимые ангары от 2000 р.м.2.  
С завода! Проект 0 р. Изготовим за 15 дн. или платим 10000 каждый день просрочки  
allplans.ru >



Производство металлоконструкций!

Пожаловаться chezmk.ru >

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_metallokonstruktsiy\\_1776207752](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_metallokonstruktsiy_1776207752)



Производственное помещение, 1177 м<sup>2</sup> 19 000 000 Р



Площадь: 1177 м<sup>2</sup>

8 938 100-50-45

Написать сообщение

Владимир  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2015  
Завершено 7 объявлений



№ 925443811, ⇄ 1709 (+4)

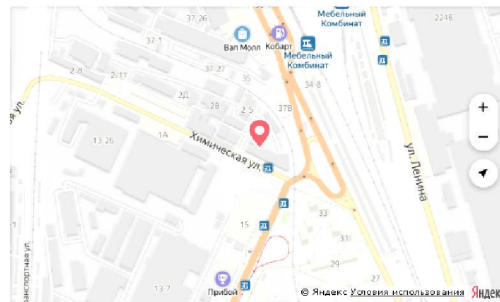
**Нужен бу ангар?**  
Купите готовый ангар 15x24x4.5, 18x36x6, 24x130x6 и др. Как новый, только дешевле!  
Акция Фермы  
Профлист  
Спецпредложение  
круглосуточно  
мет-ангар рф  
Адрес и телефон

**Сэндвич-панели от производителя!**

Производственное помещени... 19 000 000 Р Владимир 8 938 100-50-45 Написать сообщение

Площадь: 1177 м<sup>2</sup>

Таганрог, Ростовская область, Химическая улица, 2А  
р-н Северный



В Таганроге продается офисно-производственное здание, общей площадью 1177 кв. м. (3 этажа+цокольный этаж).  
Своя котельная, поэтажное отопление. Электроснабжение - 3 фазы.  
Здание оборудовано системой видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализацией.  
В офисах и рабочих помещениях установлены сплит-системы. В подарок покупателю остается качественная офисная мебель.  
Отличная транспортная доступность. Рядом гипермаркет, остановки общественного транспорта.  
Участок 10 соток, в собственности. Цена 19 млн рублей. Торг



Пожаловаться

**Сэндвич-панели от производителя!**  
Кровельные и стеновые сэндвич-панели. Любой размер, цвет, исполнители! Доставка.  
Звоните!  
пн-пт 9:00-18:00  
hobol-rs.ru  
Адрес и телефон

**Дорого снимать помещение? Поможем!**  
Снимем аренду помещений или найдем дешевле! Помогли более 150 бизнесменам.  
Звоните!  
Как мы работаем  
arendasoptima.ru

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1177\\_m\\_925443811](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1177_m_925443811)



avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/kommercheskaya\_nedvizhimost\_g\_taganrog\_1770047034

Проектная декларация grandhills.ru > Сделка в подвале trc-kovrovcity.ru > Финансовые услуги my.pochtabank.ru >

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

### Коммерческая недвижимость (г. Таганрог) - 34 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 2 августа в 15:22

8 958 708-31-71

Активы Сбербанка  
Агентство  
На Авито с февраля 2018

Контактное лицо  
Лысенко Ярослав Николаевич

№ 1770047034, ☎ 375 (+2)

Активы Сбербанка  
ПАО Сбербанк сегодня — это 11 территориальных банков и более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах РФ на территории 11 часовых поясов

2243 объявления агентства

Площадь: 2017,3 м²

avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/kommercheskaya\_nedvizhimost\_g\_taganrog\_1770047034

Коммерческая недвижимость (г. Таганрог) 34 200 000 ₽ Лысенко Ярослав Николаевич 8 958 708-31-71

Российская Федерация, Южный ФО, Ростовская область, Таганрог, ул Большая Бульварная, 13-19 р-н Центральный

Скрыть карту

Земельные участки на берегу Тверцы

Продажа участков под ИЖС. Всего 20 мин от Твери! Большой выбор — от 9 до 25 соток!

red-bor.ru >

Купите квартиру в Крыму

К реализации предлагается коммерческая недвижимость, включающая: - Нежилое помещение. Площадь: общая 291,8 кв м, номера на поэтажном плане: 2. Этаж: антресоль - Нежилое помещение. Площадь: общая 291,1 кв м, номера на поэтажном плане: 1,2. Этаж: 1 - Нежилое помещение. Площадь: общая 271,2 кв м, номера на поэтажном плане: 1. Этаж: мансарда - Нежилое помещение. Площадь: общая 1143,9 кв м, номера на поэтажном плане: 3,3,4,5,6,7,8,2,3,4,5,6,7,8,3. Этаж: подвал, 1,2, антресоль - Проходной пункт Площадь: общая 19,3 кв м, Инвентарный номер: 2-515-8 Литер. Я Этажность 1 - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для использования в производственных целях. Площадь: 2073 кв м. Указанные объекты использовались под производство ювелирных изделий.

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_g\\_taganrog\\_1770047034](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_g_taganrog_1770047034)




avito.ru/taganrog/zemelnye\_uchastki/uchastok\_98\_sot\_promnaznacheniya\_867109402

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

### Участок 98 сот. (промназначения)

65 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 9 августа в 12:01



8 918 558-56-67

Частное лицо  
Агентство  
На Авито с мая 2010  
Завершено 9 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Сергей Владимирович

№ 867109402, 3996 (+6)

Сервис «МТС Маркетолог»  
Вы сами выбираете тех, кто увидит вашу рекламу  
• Фильтры по возрасту, полу, геолокации, интересам и другим параметрам  
• Отчет по итогам кампании

Площадь: 98 сот., Расстояние до города: в черте города

ул Заводская, 2

RU 20:12 13.08.2019

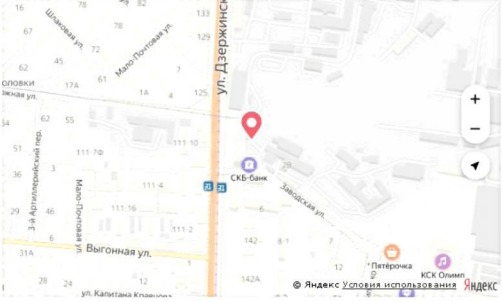
avito.ru/taganrog/zemelnye\_uchastki/uchastok\_98\_sot\_promnaznacheniya\_867109402

Участок 98 сот. (промназначения) 65 000 000 ₽

Сергей Владимирович 8 918 558-56-67

Площадь: 98 сот., Расстояние до города: в черте города

ул Заводская, 2  
р-н Северный



Скрыть карту

Продаётся участок промназначения, категории ПЗ. На участке находятся капитальные строения, два склада по 900 м, два магазина 180 и 250 м., здание 400 кв. м., АБК. Первая линия.

Пожаловаться

Пожожие объявления

Сервис «МТС Маркетолог»  
SMS | Баннеры | E-mail

Яндекс Директ  
Земснаряд 1400 для добычи. Цены в РФ!  
dredmark.ru

Яндекс Директ  
Ищете вторичку в Подмоскowie?

RU 20:12 13.08.2019

[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_98\\_sot\\_promnaznacheniya\\_867109402](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot_promnaznacheniya_867109402)





ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т. (4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ozenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

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

Назад Следующее →

### Участок 30 сот. (промназначения) 12 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 18 июля в 14:51

8 903 402-95-59

Написать сообщение

Майя  
Агентство  
На Авито с января 2011  
Завершено 47 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 1219187520, 2590 (+3)

Реклама  
**Акция в ЖК «Новое Бутово»**  
Скидка на м/места. Квартыры в **Москве** от 4,8 млн. Успейте купить до повышения цен. м. Бунинская аллея. Акции в августе. Ипотека. Подобрать квартиру пн-вс 9:00-20:00 novobutovo.ru Адрес и телефон

Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Заводская, 1  
р-н Промышленный

Участок 30 сот. (промназначе... 12 000 000 Р Майя 8 903 402-95-59 Написать сообщение

ул Заводская, 1  
р-н Промышленный

Продается земельный участок площадью 30 соток, находится в границах территории металлургического завода, со стороны Заводоуправления по адресу: г. Таганрог, ул. Заводская, 1.  
Участок полностью огорожен, имеет квадратную форму, можно организовать два выезда – по территории завода и со стороны автостоянки.  
На участке два склада площадью 124 и 500 кв. м, навес 370 кв. м. Под навесом крана балка.  
Строения в среднем рабочем состоянии. Конструктивные возможности для подключения коммуникаций – в наличии.  
Здания располагаются вдоль границ участка, между ними удобная открытая площадка.  
Возможное использование – Автосервис, склад.  
В настоящее время проводятся юридические действия по выделению участка в самостоятельный.

Реклама  
**КП «Екатериновка», первая линия Волги!**  
Участки от 350.000 руб за село. Классическая архитектура, коммуникации, личные пирсы!  
Персональные причалы  
Яхт-клуб и гольф  
Центр коммуникации  
Эксклюзив  
ekaterinowka.club  
Плюсовая декларация на ресепшн

Реклама  
**Адвокатская фирма «Тверская»**  
Услуги профессиональных адвокатов. Мы знаем как вам помочь и умеем это делать.  
Адвокаты фирмы  
Контакты  
пн-сб 9:00-21:00  
katoaf.ru  
Адрес и телефон Тверь

[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1219187520](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1219187520)

Уровень арендных ставок в г. Таганрог Ростовской области на сдаваемые комплексы (единые объекты недвижимости – здания с земельным участком свободного назначения) напрямую зависит от месторасположения данных коммерческих объектов, близости к основным транспортным потокам, стояния, а также других

факторов. Проведенный анализ за июль 2019 года ([www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.) показал, что: цены на аренду объектов складского назначения составляют в среднем 50 до 150 руб./кв.м./мес. в зависимости от места расположения объектов недвижимости, технического состояния, транспортной доступности и т.д.

Складское помещение, 100 м<sup>2</sup> 9 000 € в месяц

8 951 525-65-84

Написать сообщение

Игорь  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
Завершено 6 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Игорь Евгеньевич

№ 85990114, 8846 (+16)

Реклама  
Купите квартиру у м Планерная  
ТОП-3 продаваемых новостроек 1 минута до метро Спартак  
Рассрочка 0% Звоните!  
Метро Спартак  
Ипотека от 6%

Складское помещение, 100 м<sup>2</sup> 9 000 € в месяц Игорь Евгеньевич 8 951 525-65-84 Написать сообщение

Площадь: 100 м<sup>2</sup>; Класс здания: b

Ростовская область, Таганрог, улица Менделеева, 117-3  
р-н Западный

Аренда . ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ помещение , сухое , чистое , светлое ( большие новые металлопластиковые окна ) , ровные полы , качественно отапливаемое . Территория завода Торгового оборудования , Менделеева 117/3 , 3-й этаж , 5-и тонный грузовой лифт ( габариты кабины 3\*4\*2,5 ) . С/У , вода , канализация , сеть 380В ( большой запас по пл. мощности ) , удобный подъезд , удобно добираться с точки зрения тех. персонала - рядом остановка общественного транспорта . В 50 метрах жд ветка . В этом же здании нами сдаются офисные помещения , на первом этаже есть 200 м. под производство с удобным пантусом , это отдельный предмет для разговора .

Реклама  
Срешите сделать заказ на iHerb!  
Предложение недели со скидкой до 15% на Ваши любимые бренды! Доставка из США!  
Распродажа Популярное Новинки Скидка 5%  
ru.iherb.com

Реклама  
Нужно продать квартиру в Твери?  
Продайте Вашу квартиру в короткие сроки по максимальной возможной цене!  
пн-пт 9:00-19:00  
апрата@topok.ru  
Адрес и телефон Тверь

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_100\\_m\\_85990114](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_100_m_85990114)





ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ozenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

Почт | Г | ситри | К | Ф | Карт | Земс | Публ | СНИГ | Комп | Прон | Учас | Прон | Дом | Поис | Комп | Скл | П | Скл | Конс | +


avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\_pomeschenie\_970\_m\_1773387219

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение [Назад](#) [Следующее](#) →

## Производственное помещение, 970 м<sup>2</sup>

~ 97 000 ₽ в месяц  
залог 194 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено сегодня в 14:23



8 961 308-68-73

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "УСПЕХ"  
Агентство  
На Авито с октября 2012

Контактное лицо  
Павел

№ 1773387219, ☎ 334 (+29)

Реклама

**Аренда помещений от 300 Р за кв.м**  
Офисы и торговые помещения в Твери от собственника. Месяц аренды бесплатно!  
Аренда офисов  
Аренда торговых площадей  
Условия сотрудничества пн-вс 8:00-22:00

Площадь: 970 м<sup>2</sup>


Ростовская область, Таганрог, Николаевское шоссе, 1А

RU 20:45 13.08.2019

Почт | Г | ситри | К | Ф | Карт | Земс | Публ | СНИГ | Комп | Прон | Учас | Прон | Дом | Поис | Комп | Скл | П | Скл | Конс | +

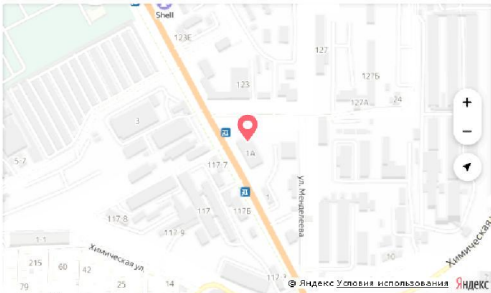
avito.ru/taganrog/kommercheskaya\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\_pomeschenie\_970\_m\_1773387219

Производственное помещени... 97 000 ₽ в месяц Павел 8 961 308-68-73 Написать сообщение



Площадь: 970 м<sup>2</sup>

Ростовская область, Таганрог, Николаевское шоссе, 1А  
р-н Северный [Скрыть карту](#)



Сдается в аренду производственное помещение площадью 970 квадратных метров, два въезда, высокие потолки, подсобные и офисные помещения, большая прилегающая территория.  
Удобные подъездные пути. Стоимость арендной платы 100 рублей квадратный метр.

Покалывать

Реклама

**Дорого снимать помещение? Поможем!**  
Снизим аренду помещений или найдем дешевле! Помогли более 100 бизнесменам. Звоните!  
Как мы работаем [arendasptima.ru](#)

Реклама

**Спешите сделать заказ на iHerb!**  
Предложение недели со скидкой до 15% на Ваши любимые бренды!  
Доставка из США!  
Распродажа Популярное Новинки Скидка 5% [ru.iherb.com](#)

RU 20:45 13.08.2019

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\\_pomeschenie\\_970\\_m\\_1773387219](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_970_m_1773387219)



Склад 350 м<sup>2</sup> - 50 000 руб в месяц  
без залога, комиссия 25 000 руб

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 16 июля в 11:34

8 928 778-91-57

Написать сообщение

КАБИЦКИЙ и Ко  
Агентство  
На Авито с марта 2016

Контактное лицо  
Мария

№ 1151757710, ☎ 2577 (+5)

КАБИЦКИЙ и Ко  
Продажи и аренда коммерческой и жилой недвижимости

101 объявление агентства

Площадь: 350 м<sup>2</sup>

ул. Железнодорожная  
р-н Промышленный

Скрыть карту

Склад 350 м<sup>2</sup> 50 000 руб в месяц Мария 8 928 778-91-57 Написать сообщение

Площадь: 350 м<sup>2</sup>

ул. Железнодорожная  
р-н Промышленный

Скрыть карту

Аренда складского помещения 350 кв м., Н - 3 метра, отопление.  
Закрытая охраняемая территория.

Пожаловаться

Здания ББК, сэндвич панели, сайдинг.

Другие объявления агентства КАБИЦКИЙ и Ко

profitver.ru

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_350\\_m\\_1151757710](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_1151757710)



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

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для объектов капитального строительства, являются:

- статус объекта недвижимости (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как объекты в собственность, так и в аренду в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость);

- текущее использование;

- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;

- техническое состояние;

- конструктивные системы;

- общая площадь;

- этажность;

- транспортная доступность;

- наличие коммуникаций;

- выход на красную линию;

- наличие/отсутствие отдельного входа.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Информация в целом по рынку недвижимости Ростовской области обладает средней доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, а так же электронные версии, например: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

#### **Анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного объектам оценки (рынок производственно-складской недвижимости)**

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (на основе данных, размещённых на сайтах: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.anparamonov.ru](http://www.anparamonov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как:

- передаваемые права (вид права),

- условия финансирования,

- условия продажи/аренды,

- «уторговывание»,

- условия рынка (время продажи),

- местоположение,

- функциональное назначение,

- этажность,

- общее техническое состояние,

- наличие коммуникаций,

- площадь,

- наличие отдельного входа,

- внутриквартальное расположение,

- наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов),

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,

- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.



Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для производственно-складских объектов аналогичных оцениваемому, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров может составлять 10,4-11,7%, что также соотносится с данными экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.):

**6.2.2. коллективное мнение экспертов-  
сотрудников банков**  
Значения скидки на торг, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 175

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 11,0%          | 10,4%                  | 11,7% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 11,3%          | 10,4%                  | 12,2% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 13,4%          | 12,3%                  | 14,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 10,7%          | 9,9%                   | 11,4% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                                      |                |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 7,7%           | 7,2%                   | 8,2%  |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 7,2%           | 6,6%                   | 7,8%  |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 8,2%           | 7,5%                   | 8,9%  |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 10,5%          | 9,5%                   | 11,5% |

Кроме того, анализ рынка показал, что избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие объекты. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Корректировка рассчитывалась согласно методу компании ООО «ФБК» (Источник информации: Вольнова В.А., «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом») ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва (<http://www.fbk.ru/company/>).

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где  $K_m$  – корректировка на масштаб (площадь), %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a$  – площадь объекта-аналога, кв.м.

$n$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где  $n$  – коэффициент торможения;

$C1, C2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

PI, P2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

| Наименование вида недвижимости | г. Москва | Прочие субъекты РФ |
|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Жилая                          | 0         | -0,187             |
| Производственная и складская   | -0,235    | -0,149             |
| Офисная и торговая             | -0,197    | -0,119             |
| Земельные участки              | -         | -0,03516           |

Кроме того, данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.) отношение удельной цены объектов, находящихся в различных районах области, могут иметь следующую величину:

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 9

| Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  | 0,83             | 0,81                   | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,74             | 0,71                   | 0,76 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,61             | 0,59                   | 0,64 |
| Прочие населенные пункты   | 0,50             | 0,46                   | 0,53 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  | 0,83             | 0,81                   | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,74             | 0,71                   | 0,76 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,61             | 0,59                   | 0,64 |
| Прочие населенные пункты   | 0,49             | 0,46                   | 0,53 |

Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2017г.), отношение удельной цены отопляемого объекта, к аналогичному объекту без отопления, может составлять:

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 86

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отопляемого объекта | 0,78             | 0,74                   | 0,77 |

Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), отношение удельной цены отопляемого объекта, к аналогичному объекту без отопления, может составлять:

Таблица 153

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса                       | 1,50             | 1,33                 | 1,66 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса                                   | 1,23             | 1,11                 | 1,34 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,51             | 1,33                 | 1,70 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса             | 1,23             | 1,11                 | 1,34 |

Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, к аналогичному капитальному объекту (кирпич/бетон), может составлять:

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 96

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта       | 0,78             | 0,69                 | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,55             | 0,41                 | 0,63 |

Следует отметить, что для выше указанного сектора рынка коммерческой недвижимости ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и пр.) величина руб./кв.м. (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке.

Кроме того, как показывает анализ рынка, подобные объекты в аналогичном техническом состоянии, относятся к активному рынку недвижимости, предложения на продажу постоянно присутствуют в предложении, хотя и в не большом количестве.

### **Выводы по анализу рынка недвижимости свободного назначения г.Таганрог Ростовской области:**

Анализируя предлагаемые на продажу объекты недвижимости аналогичные оцениваемым в г.Таганрог Ростовской области на дату оценки, можно сделать следующие выводы: максимальная площадь большинства предлагаемых к продаже объектов редко превышает 5000 м<sup>2</sup>. После резкого роста цен в конце 2014 года, цены на коммерческую недвижимость к середине 2019 года постепенно снижаются. Средний показатель снижения за I полугодие 2019 года составляет по 5-8% относительно конца 2018 года, а удельная стоимость объектов находится в диапазоне от 300 руб. до 10000 руб./м<sup>2</sup>. Диапазон арендных ставок составляет от 50 до 150 руб./кв.м. в месяц.

## **Рынок земельных участков**

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Земельный фонд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель. Это могут быть:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.

**Таблица 1. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования<sup>6</sup>**

Таблица 5

| № | Классы земельных участков                          | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)  |
|---|--|---|---|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку     | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                        | Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок.<br>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.<br>Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.<br>Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов. |
| 2 | Земельные участки под офисно-торговую застройку    | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                        | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.<br>Земельные участки для размещения гостиниц.<br>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.   |
| 3 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли с/х назначения<br>Земли населенных пунктов                        | Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).<br>Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.   |

<sup>6</sup> Источник информации: Пособие по оценке Приволжского центра финансового консалтинга (Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости-2017". Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017г.)





| №   | Классы земельных участков                | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)   |
|-----|--|---|--|
| 4   | Земельные участки под жилую застройку    |   |  |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС                | Земли населенных пунктов  | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.<br>Земельные участки общежитий.  |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС                | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                      | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений |
| 5   | Земельные участки под объекты рекреации  | Земли особо охраняемых территорий.<br>Земли населенных пунктов        | Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.<br>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами  |
| 6   | Земельные участки под придорожный сервис | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                      | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;<br>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей   |

Рассматриваемый земельный участок, расположенный под объектами оценки относится к категории земли населенных пунктов. Разрешенное использование объекта оценки – для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции (т.е. фактически под индустриальную застройку).

Согласно приведенной выше классификации, рассматриваемый земельный участок можно отнести к классу земель под индустриальную застройку как наиболее точно соответствующему документально закреплённому виду разрешенного использования.

Таким образом, **рассматриваемый объект - земельный участок, расположенный под объектом оценки – категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции, площадь 10 052 кв.м., адрес объекта: Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, кадастровый номер 61:58:0005268:17,**

**относится к сегменту рынка земельных участков из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – под индустриальную застройку.**

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен**

Как было сказано выше, сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемый объект, т.е. **рынок земельных участков** под объекты индустриальной застройки в г.Таганрог Ростовской области развивается. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает. Предложения к продаже, а также информация по спросу на



подобные земельные участки постоянно публикуются и присутствуют в периодических печатных изданиях города и области, а также в информационной сети Интернет: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др. Существует достаточное количество сведений о продаже, а также о предложении на продажу земельных участков, аналогичных объекту оценки, в Ростовской области, и соответственно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании, показал, что цены предложений земельных участков с производственным целевым назначением, расположенных в Ростовской области, выставленных на продажу в среднем составляют: 1000 – 2500 руб. за кв.м., в зависимости от площади, местоположения, близости расположения к основным транспортным магистралям, наличия инженерных коммуникаций (возможности их подведения) и т.д.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a plot of land. The browser address bar shows the URL: [avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/Auchastok\\_43.3\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1686701913](http://avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/Auchastok_43.3_sot_promnaznacheniya_1686701913). The listing title is "Участок 43.3 сот. (промназначения)" with a price of "4 750 000 Р". The listing includes a satellite map of the plot, a contact phone number "8 917 579-36-68", and the name of the agency "Активы Банка «Возрождение» (ПАО) Агентство". The contact person is listed as "Людмила Васильевна, Мария". The listing is dated "Размещено 10 августа в 12:42". The location is "Ростовская область, Таганрог, Северо-Западный район р-н Северный". The plot area is "43.3 сот." and the distance to the city is "в черте города". The browser interface includes a search bar, navigation buttons, and a taskbar at the bottom showing the date "13.08.2019" and time "20:11".



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ozenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

Участок 43.3 сот. (промназначения) 4 750 000 ₽ Людмила Васильевна, М... 8 917 579-36-68

Площадь: 43.3 сот., Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Таганрог, Северо-Западный район  
р-н Северный

Продается земельный участок, земли населенных пунктов, производственного назначения, общ. пл. 43 29 кв.м., кадастровый номер 61.58.0005268.212, имеется отдельный въезд со стороны Николаевского шоссе. Собственник!

Другие объявления агентства Активы Банка «Возрождение» (ПАО)

Жилие  
Специальные предложения в iHerb!  
Предложения недели со скидкой до 15% на Ваши любимые бренды! Доставка из США! Распродажа Популярное Новинки Скидка 5% ru.iherb.com

Жилие  
Купите готовый коттедж  
Коттедж 130м² с отделкой за 3,7 млн.р. Готов для проживания! 15 мин до центра Твери! 3 спальни, 2 санузла Спальня REINOLD Потолок 3 метра пос. Жижиниступа пл.пл 9:00-18:00, вс 10:00-18:00 t8-bota.ru Адрес и телефон Тверь Подробнее об объекте на avito.ru

Жилие  
Жилой комплекс «Селигер Сити»  
2 мин. пешком от М.

[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_43.3\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1686701913](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_43.3_sot._promnaznacheniya_1686701913)

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

Участок 1.2 га (промназначения) 15 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 августа в 08:21

8 958 612-90-13

Написать сообщение

АН "Недвижимость в Таганроге" Агентство  
Контактное лицо Наталья Васильевна  
№ 1699633093, 1234 (+4)

Жилие  
Специальные предложения в iHerb!  
Посмотрите наши текущие акции и получите скидки на Ваши любимые товары! Распродажа Популярное Новинки Скидка 5% ru.iherb.com

Жилие  
Новостройка Дом на Гусева 46!

Площадь: 120 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Николаевское Шоссе  
р-н Западный



ООО «Андреев Капитал», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т. (4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: ozenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

Участок 1.2 га (промназначен... 15 000 000 ₽ Наталья Васил... 8 958 612-90-13 Написать сообщение

ул Николаевское Шоссе  
р-н Западный

Продам отличный участок 1.2 Гектара, с въездом . Отличный подъездной путь. Проездная улица !!! Торги!  
Сделки любой сложности, сопровождение, перепланировки, узаконение. Работа с сертификатами, ипотечное кредитование: ПАО "Сбербанк", ПАО ВТБ24, ПАО " Газпром" и др. Использование материнского капитала с помощью СКПК «Мой круг» для приобретения жилья.  
Мы с удовольствием подберем Вам жилье в любом районе нашего города, для комфортного проживания!  
Опытная команда профессионалов.  
ПОКУПАТЕЛЯМ - большой выбор реальных объектов,  
ПРОДАВЦАМ - бесплатная реклама и оценка!  
Своими силами- хорошо, вместе -идеально!  
Мы дорожим Вашим доверием!  
КОНСУЛЬТАЦИИ БЕСПЛАТНО.

Реклама  
**Новостройка Дом на Гусева 46!**  
Дом на Гусева 46 – квартиры от подрядчика со скидкой 200 тыс. руб. Оставьте заявку!  
Однушка - 1.7 млн  
Двушка - 2.6 млн  
пн-пт 9:00-19:00  
Без-новостроект-твери.рф  
Адрес и телефон Тверь  
Проектная декларация - на рес...

Реклама  
**Квартиры в Крыму на берегу моря!**  
В ЖК «Милан» от 1,3 млн. Р! Благоустроенная территория, 300м до моря. Сдача в 2023 г! 47 апартаментов. Гибкая расрочка. Акции. О застройщике пн-вс 8:00-20:00 vklineast.ru  
Адрес и телефон  
Проектная декларация - на рес...

[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1699633093](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1699633093)

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

Участок 3.17 га (промназначения) 75 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 25 июля в 15:30

8 951 519-66-06

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

ДМИТРИЙ  
Частное лицо  
На Авито с января 2013  
Завершено 41 объявление

4 объявления пользователя

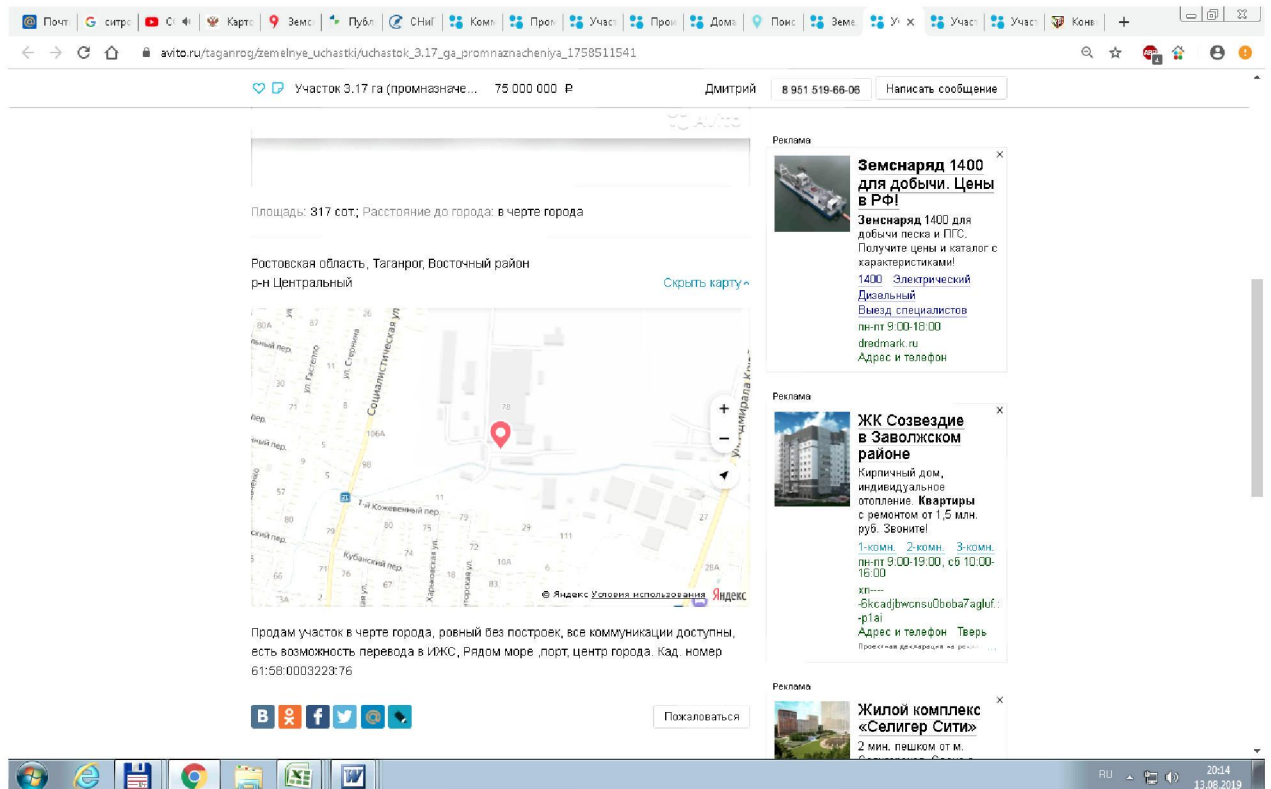
№ 1758511541, 208 (+6)

Реклама  
**Земснаряд 1400 для добычи. Цены в РФ!**  
Земснаряд 1400 для добычи песка и ПГС. Получите цены и каталог с характеристиками!  
1400 Электрический  
Дизельный  
Выезд специалистов

Площадь: 317 сот; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Таганрог, Восточный район  
р-н Центральный





[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.17\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1758511541](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promnaznacheniya_1758511541)

**Вывод:** Диапазон цен предложений к продаже земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку на дату проведения оценки составляет округленно от 1000 до 2500 рублей за 1 кв. м. в зависимости от физических и экономических свойств объекта оценки.

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

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для свободных земельных участков, являются:

- статус землепользования (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как участки в собственность, так и участки в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость)
- категория земельного участка и назначение;
- текущее использование;
- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;
- масштаб участка (общая площадь);
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Как было сказано выше, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, т.е. **рынок земельных участков** под объекты индустриальной застройки в Ростовской области развивается. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями



о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает. Предложения к продаже, а также информация по спросу на подобные земельные участки постоянно публикуются и присутствуют в периодических печатных изданиях города и области, а также в информационной сети Интернет: [www.zem.ru](http://www.zem.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др. Существует достаточное количество сведений о продаже, а также о предложении на продажу земельных участков, аналогичных объекту оценки, в г. Таганрог Ростовской области и соответственно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании, показал, что цены предложений земельных участков с коммерческим (индустриальная застройка) целевым назначением, выставленных на продажу в среднем составляют: 1000 – 2500 руб. за кв.м., в зависимости от местоположения, близости расположения к основным транспортным магистралям, наличия инженерных коммуникаций (возможности их подведения) и т.д.

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку (на основе данных, размещённых на сайтах: [www.zem.ru](http://www.zem.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как:

- имущественные права (вид права),
- условия финансирования,
- условия продажи,
- условия рынка (время продажи),
- местоположение,
- общая площадь,
- наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций,
- транспортная доступность,
- категория земель,
- целевое назначение,
- сервитуты (наличие обременений либо ограничение права),
- наличие улучшений, наличие движимого имущества,
- не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость и др.

Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и там где это необходимо, были внесены корректировки.

Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для земельных участков аналогичных оцениваемому, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров может составлять 16,2-18,4%, что также соотносится с данными экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости-2017. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017г.).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 203

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 13,3%          | 12,7%                  | 14,0% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 11,8%          | 11,3%                  | 12,4% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,6%          | 15,7%                  | 17,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,7%          | 11,1%                  | 12,3% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 10,7%          | 10,0%                  | 11,4% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 15,3%          | 14,5%                  | 16,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,1%          | 12,4%                  | 13,7% |

Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому земельному участку, показал, что отношение удельных цен земельных участков с расположенными на участке коммуникациями и без таковых, согласно данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости-2017. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017г.) может иметь следующую величину:

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

| Наименование коэффициента  | Таблица 137      |                        |      |
|--|------------------|------------------------|------|
|  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением   | 1,16             | 1,15                   | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением   | 1,16             | 1,14                   | 1,19 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16             | 1,14                   | 1,17 |

Анализ рынка показал, что избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Корректировка рассчитывалась на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, согласно исследованию А.Д.Власова (Источник информации: Власов Д.А., «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1 (40).

Вместе с тем, Оценщик считает возможным использование данного источника для внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

- обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость.
- поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование Власова А.Д. было проведено в другом регионе, не скажется на точности расчета и полученного итогового результата.
- оценка проводится на дату в прошлом что значительно сужает выбор возможных источников аналитических исследований и учебно-методической литературы.
- прочих исследований, посвященных влиянию площади на стоимость в сегменте земельных участков общественно-делового (торгового) назначения, в открытых и специализированных источниках оценщику выявить не удалось. Провести такие

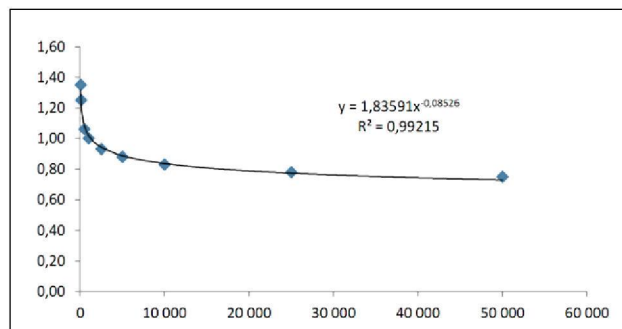


исследования самостоятельно не представляется возможным, т.к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая.

**Коэффициент корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади**

| № п/п | Площадь участка, м2                | Коэффициент корректировка |
|-------|------------------------------------|---------------------------|
| 1     | До 5000 включительно               | 1,35                      |
| 2     | От 5000 до 10000 включительно      | 1,25                      |
| 3     | От 10000 до 50000 включительно     | 1,06                      |
| 4     | От 50000 до 100000 включительно    | 1,00                      |
| 5     | От 100000 до 250000 включительно   | 0,93                      |
| 6     | От 250000 до 500000 включительно   | 0,88                      |
| 7     | От 500000 до 1000000 включительно  | 0,83                      |
| 8     | От 1000000 до 2500000 включительно | 0,78                      |
| 9     | От 250000 до 500000 включительно   | 0,75                      |
| 10    | От 5000000 и выше                  | 0,71                      |

Источник информации: Власов Д.А., «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1 (40).



**Зависимость цены на земельные участки**

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,99215) данную зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,83591 * S^{-0,08526}, \text{ где}$$

$K_s$  – коэффициент корректировки для оцениваемого объекта и Аналогов,  
 $S$  – площадь земельного участка для оцениваемого объекта и Аналогов.

**Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:**

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

Таким образом, в анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете, (с учетом информации, указанной в настоящем отчете).

## 2.4. Описание района расположения объекта недвижимого имущества

Объектом оценки являются: объект недвижимого имущества, представляющий собой объект производственно-складского и административно-бытового назначения, расположенный на земельном участке под индустриальную застройку по адресу: Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30.

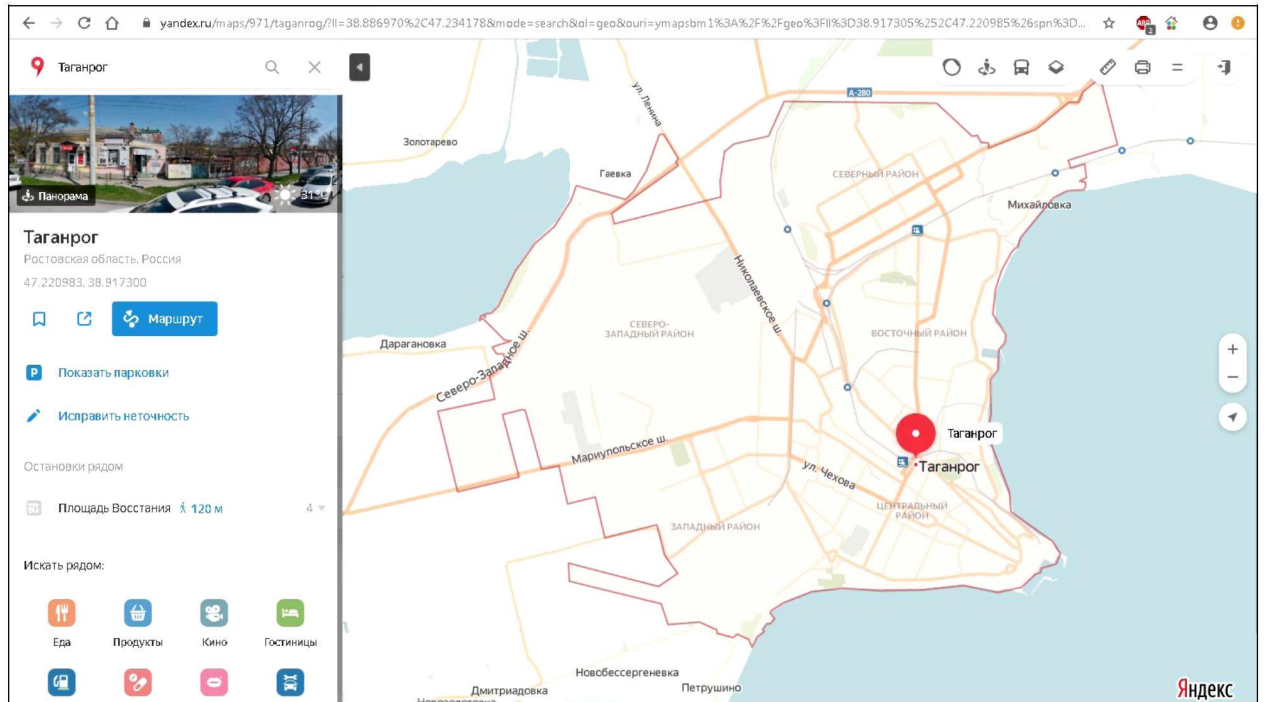


Рис.1. Район расположения объекта оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: <http://yandex.ru>)

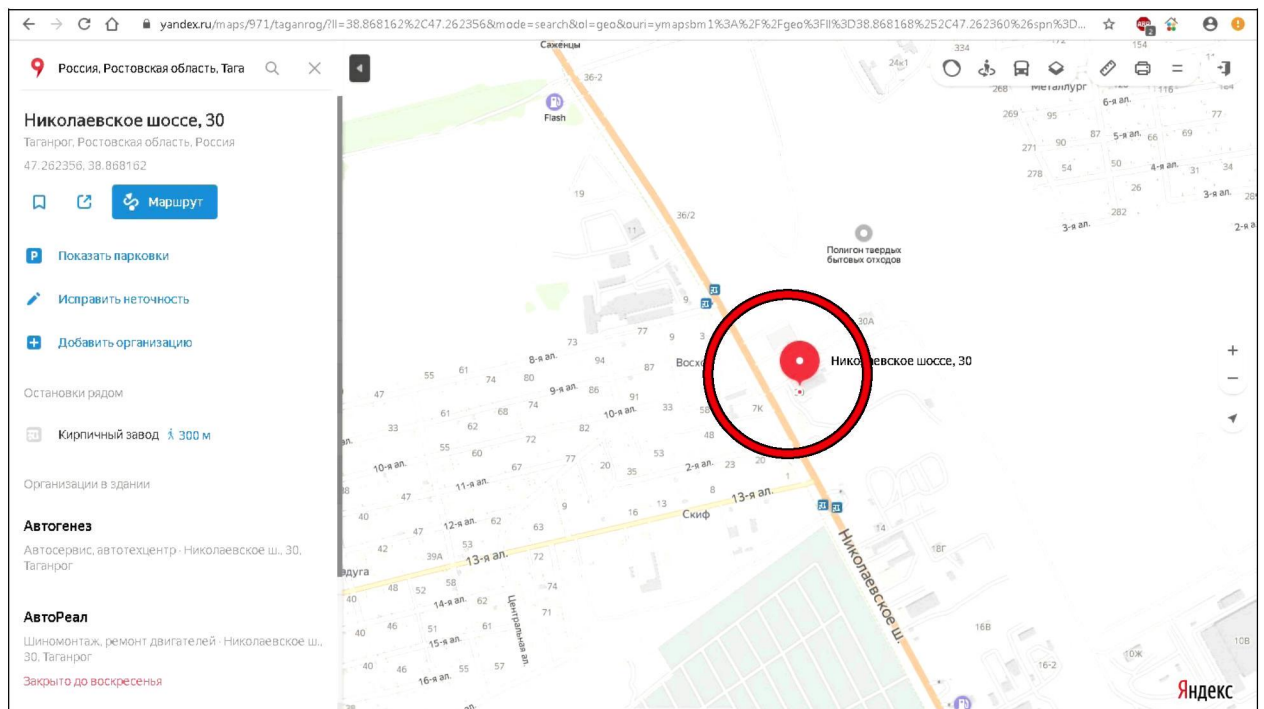


Рис.2. Район расположения объекта оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: <http://yandex.ru>)

Объект оценки находится на территории населенного пункта - город Таганрог Ростовской области (в производственной зоне). В непосредственной близости от объекта оценки, находятся объекты производственно-складской застройки. Жилая и торгово-офисная недвижимость находится на некотором удалении от объекта оценки.

Объект находится на улице Николаевское шоссе - одна из крупнейшей магистрали города. Областной центр – г.Ростов-на-Дону находится в 76 км от г.Таганрог.



Административно-офисные объекты представлены исключительно объектами местной инфраструктуры города, а также объектами торгово-офисного назначения и расположены на удалении от объектов оценки.

Окружающие земельные участки являются землями населенных пунктов, предназначенных под производственные нужды.

Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность (покрытие дороги – асфальтовое, состояние - удовлетворительное).

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

## **2.5. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)**

### **1. Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., условный номер: 61-61-42/082/2008-560**









Объект представляет собой строение производственно-складское здание со встроенными административно-бытовыми помещениями. Общее техническое состояние объекта согласно шкале физического износа Методики определения физического износа гражданских зданий утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404 – удовлетворительное.





| Физический износ | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния   |
|------------------|-------------------------------|---|
| 1                | 2                             | 3   |
| 0-20             | Хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. |
| 21-40            | Удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.  |
| 41-60            | Неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.   |
| 61-80            | Ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента                      |
| 81-100           | Негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.  |

Таблица

### Характеристика объекта

|  |  |
|--|--|
| Объект оценки  | Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560 |
| <b>Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b> |  |
| Имущественные права на Объект оценки   | Собственник:<br><b>Закрытое акционерное общество «Автогенез» (ИНН 6154004849)</b><br>Юридический адрес: 347913, Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Николаевское Шоссе, д.30,<br>ОГРН: 1026102591074 (дата присвоения ОГРН: 27.12.2002),<br>ИНН: 6154004849, КПП: 615401001,<br><b>КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Левашов Артем Михайлович</b>      |
| Существующие ограничения (обременения) права:  | Отсутствуют  |
| <b>Физические свойства объекта оценки</b>  |  |
| Общая полезная (внутренняя) площадь объекта, кв.м.                                     | 1690,60  |
| Этажность  | 3  |
| Функциональное назначение  | Преимущественно производственно-складское, частично административно-офисное  |
| Характеристика инженерных коммуникаций   | Электроснабжение   |
| Год постройки  | 2003   |
| <b>Характеристики местоположения и окружения</b>                                       |  |
| Местоположение   | Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30   |



|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Характеристика доступности   | Доступность неудовлетворительная |
| <b>Прочие характеристики Объекта оценки</b>  |                                  |
| Балансовая стоимость объекта оценки, руб.  | Сведения отсутствуют             |
| <b>Информация об износе Объекта оценки</b>   |                                  |
| При осмотре объекта оценки обнаружен естественный физический износ, возникший вследствие естественной эксплуатации объекта оценки по прямому назначению.               |                                  |
| <b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>   |                                  |
| Не выявлены  |                                  |
| <b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b> |                                  |
| Объект оценки не имеет элементов   |                                  |
| <b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>  |                                  |
| Не выявлены  |                                  |
| <b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                                       |                                  |
| - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 61-АД №355379 от 31.10.2008г.;   |                                  |
| - Технический паспорт на производственный корпус административно-бытовым корпусом инв.№5-268-17, составленный по состоянию на 10.06.2008г.                             |                                  |

**2. Описание земельного участка кадастровый номер 61:58:0005268:17,  
адрес объекта: Россия, Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30,  
расположенного под объектом оценки**

**Таблица. Характеристика земельного участка**

|  |   |
|--|---|
| Объект оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции, площадь 10 052 кв.м., адрес объекта: Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, кадастровый номер 61:58:0005268:17 |
| <b>Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b> |   |
| Имущественные права на Объект оценки   | Постоянное (бессрочное) пользование   |
| Существующие ограничения (обременения) права:  | Отсутствуют   |
| <b>Физические свойства объекта оценки</b>  |   |
| Общая площадь, кв.м.   | 10052   |
| Рельеф   | ровный  |
| Конфигурация   | неправильный многоугольник  |
| Наличие строений   | - Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560                            |
| Характеристика инженерных коммуникаций   | Электроснабжение  |
| <b>Характеристики местоположения и окружения</b>                                       |   |

|   |  |
|---|--|
| Местоположение  | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30   |
| Тип застройки окружения   | Земли индустриальной застройки   |
| Характеристика доступности  | Доступность удовлетворительная, состояние дорожного покрытия удовлетворительное  |
| Благоустройство территории  | Отсутствуют  |
| <b>Прочие характеристики Объекта оценки</b>   |  |
| Балансовая стоимость, руб.  | Сведения отсутствуют   |
| Кадастровый номер   | 61:58:0005268:17   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 37 133 696,32  |
| Категория земельного участка  | земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование земельного участка  | для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции |
| <b>Информация об износе Объекта оценки</b>  |  |
| Не подвержен износу   |  |
| <b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>  |  |
| Не подвержен устареваниям   |  |
| <b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>                            |  |
| Объект оценки не имеет элементов  |  |
| <b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>   |  |
| Не выявлены   |  |
| <b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  |  |
| Согласно п.1.11.1. «Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета. |  |

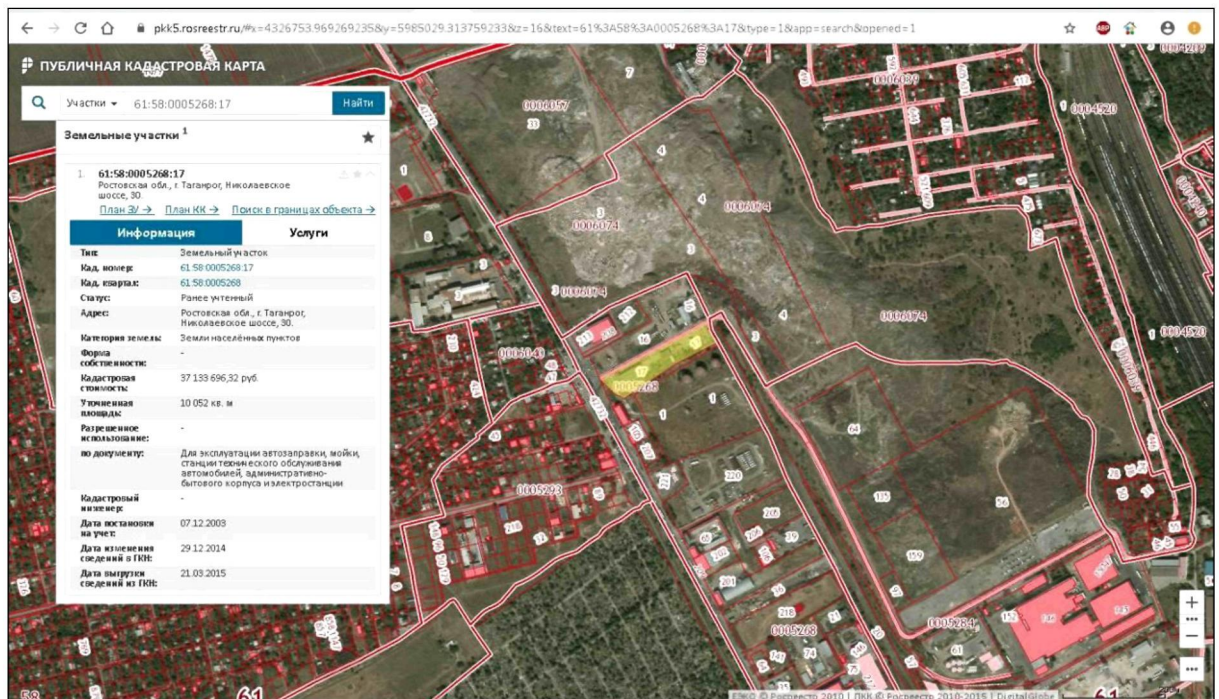


Рис. Публичная кадастровая карта

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://pkk5.rosreestr.ru>).



### 3. Описание процесса оценки недвижимого имущества

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

#### 3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом

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

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод базируется на **принципе замещения**, согласно которому, при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;

4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод выделения ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объекта оценки. В данном отчете использован метод выделения, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

#### 3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом

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

Подход к оценке по доходу основывается на **принципе ожидания**, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (доходы от регулярной арендной платы) и дохода от будущей перепродажи объекта недвижимости в конце срока владения.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику **капитализации** и технику **дисконтирования**.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:





1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка аренды, его динамики и тенденций применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию или типичных издержек на данном сегменте рынка. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации данного объекта недвижимости. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается чистый операционный доход.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

В данном отчете, для оцениваемого объекта использован метод дисконтирования денежных потоков, ввиду того, что он наиболее применим для подобной недвижимости, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

### **3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом**

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

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.

2. Расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строений, идентичных оцениваемым или аналогичным им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.

3. Определение величины накопленного износа строений.

4. Уменьшение восстановительной стоимости (или стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости.

5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строений стоимости земли.

Под восстановительной стоимостью здания понимают величину затрат на строительство аналогичного здания с применением аналогичных материалов, в соответствии с современными требованиями к строительной продукции.

#### **Оценка накопленного износа**

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.



**Физический износ** - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональный (моральный) износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

**Внешний износ** вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних, по отношению к объекту оценки, условий. Под внешними условиями подразумевается местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

Для **объекта недвижимого имущества** затратный подход не применялся ввиду того, что стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки, согласно Заданию на оценку, не учитывается. Ввиду того, что нарушается методика определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества затратным подходом<sup>7</sup>, при которой необходимым условием является оценка рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в данном случае объект оценки затратным подходом рассчитывался только с целью получения балансовой и остаточной стоимости для проведения расчета доходного подхода.

#### **4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке**

Согласно ФСО № 1, п. 11 "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком". Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки аренды, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять

<sup>7</sup> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, О-93 М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 496 с.: ил.



необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

#### 4.1. Описание процесса оценки земельных участков

В соответствии с обязательными стандартами оценки применяют три основных подхода: затратный, доходный или сравнительный. При невозможности применять тот или иной подход обосновывают причину этого. При определении стоимости земельных участков используют следующие принципы: *принцип полезности* – рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течении определенного времени; *принцип спроса и предложения* – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения и характера конкуренции продавцов и покупателей; *принцип замещения* – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности; *принцип ожидания* – рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него; *принцип изменения* – рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени; *принцип распределения прав* – рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном распределении имущественных прав на него; *принцип внешнего влияния* – рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов; *принцип наиболее эффективного использования* – рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из наиболее эффективного использования, являющегося весьма вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. В рамках каждого из подходов применяют различные методы.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках каждого из подходов к оценке существуют методы оценки, являющиеся способами расчёта стоимости (метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке).

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства и как пространства для социально-омического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения и обеспечивает экологическую безопасность. Поэтому государство регулирует пользование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации,



поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Оценка земли подразделяется на массовую **кадастровую оценку** земельных участков (единовременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определённую дату - Постановление Правительства РФ №945 от 25.08.1999 г.) и **рыночную оценку единичного земельного участка**.

Целью настоящего исследования является **единичная оценка**, т.е. определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

### 1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения (продаж),
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов.

#### Метод сравнения

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 земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **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 распределения**

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);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

## **2. Доходный подход**

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.



### **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 остатка**

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

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

## **3. Затратный подход**

Затратный подход практически не применяется для расчета рыночной стоимости земельных участков. Земельные участки являются особенными объектами с точки зрения применения подходов к оценке. Затратный подход к оценке стоимости свободных земельных участков не применим по своему определению. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Методы затратного подхода:

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру,
- оценка по условиям типовых инвестиционных проектов.

## **4.2. Выбор подходов оценки**

Согласно ФСО № 1 п. 24 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. То есть, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным.



Для оценки земельного участка, расположенного под объектом оценки, для соблюдения методики расчета в рамках метода выделения, применен один подход – *сравнительный*. Выбор одного подхода для рассматриваемого земельного участка обосновывается следующими фактами:

В соответствии с отечественными федеральными стандартами применение всех трех подходов не является обязательным, Оценщик, изучив количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрав информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки, вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или практически возможно для оценки конкретного имущества.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов.

В рамках сравнительного подхода ФСО №7 допускает использование сочетания качественных и количественных методов оценки, а также применение других методов в рамках каждого из выбранных подходов, не описанных в стандарте (п. 25). К последним, в частности, могут быть отнесены методы оценки земельных участков, содержащиеся в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объекта оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

В таблице ниже представлено краткое описание и условия применения методов оценки рыночной стоимости земельных участков, согласно Методическим рекомендациям.

Таблица

| Наименование                   | К какому типу ЗУ применим     | Условие применения согласно Методических рекомендаций   | Необходимая информация  |
|--------------------------------|-------------------------------|---|---|
| <b>1. Сравнительный подход</b> |                               |   |   |
| 1.1. Метод сравнения продаж    | Застроенные/<br>незастроенные | Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.<br>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). | Наличие информации об объектах-аналогах на рынке, наличие необходимой информации для проведения корректировки и приведения стоимости объекта-аналога к объекту оценки   |
| 1.2. Метод выделения           | Застроенные                   | Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.  | Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь примерно одинаковый размер. |
| 1.3. Метод                     | Застроенные                   | Условия применения метода -   | Данный метод  |



|  |                            |  |   |
|--|----------------------------|--|---|
| распределения  |                            | наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию. | применяется, как правило, для объектов, имеющих информацию о цене продажи отдельно улучшений земельного участка и самого земельного участка в составе объекта недвижимости  |
| <b>2. Доходный подход</b>  |                            |  |   |
| 2.1. Метод капитализации земельной ренты (соответствует методу прямой капитализации) | Застроенные/ незастроенные | Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка   | Необходима информация об аналогах земельных участков, предназначенных для сдачи в аренду или достоверная информация об имеющихся долгосрочных обременениях в виде аренды земельного участка, либо возможность рассчитать доход от эксплуатации земельного участка       |
| 2.2. Метод остатка для земли   | Застроенные/ незастроенные | Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.  | В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку |
| 2.3. Метод предполагаемого использования   | Застроенные/ незастроенные | Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).  | Информация о технической возможности застройки земельного участка, уровнях спроса и предложения на недвижимость, которая может быть построена на участке  |
| <b>3. Затратный подход</b>   | Не применяется             |  |   |

Основные выводы по применению подходов к оценке объекта:

- В связи с тем, что земельный участок является невозобновимым объектом, применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

- По результатам анализа рынка установлено, что в продаже имелись земельные участки, аналогичные по назначению, использованию и характеристикам. Следовательно, применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно.





- Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

Все методы оценки земельных участков, применяемые в рамках доходного подхода, предполагают получение дохода либо от сдачи в аренду земельного участка (метод капитализации земельной ренты), либо от сдачи в аренду единого объекта недвижимости (метод остатка и метод предполагаемого использования).

Для целей настоящей оценки оценщик провел исследование экономической ситуации на дату оценки и предшествующие им события.

Политическая, экономическая и финансовая нестабильность в России вызывает неуверенность у предпринимателей в успешности и даже возможности деятельности, отражается на всех составляющих организации производства, материально-технического обеспечения, сбыта продукции

Несмотря на замедление высоких темпов инфляции в последнее время, постоянные инфляционные ожидания не способствуют реализации предприятием стратегических целей и сопряжены с недостаточно гибкой, а часто разорительной налоговой системой государства, кредитной политикой. Высокие для конечного потребителя цены стимулируют не расширение производства, а его сокращение.

На дату оценки Заказчик не смог предоставить информацию о будущих доходах и расходах, позволяющую прогнозировать получение прибыли от использования объекта оценки.

Таким образом, проанализировав имеющуюся на дату оценки информацию о рынке земли в Ростовской области, особенности рассматриваемого земельного участка, цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, Оценщик пришел к выводу о возможности использования только сравнительного подхода.

## 5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчёта рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наилучший и наиболее эффективный.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая правомочность - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;



- физическая осуществимость - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельного участка, как свободного;
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.
- 3.

#### *Определение НЭИ земельных участков*

По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

#### Анализ земельного участка как застроенного:

Учитывая, что оцениваемый участок находится в черте населенного пункта вблизи промышленных зон, возможные варианты для строительства следующие: на территории земельного участка, возможно размещение производственно-складских и вспомогательных объектов.

#### Юридическая допустимость:

Исходя из представленных Заказчиком документов (см. раздел 1.9.«Объем и этапы исследования (описание процесса оценки объектов оценки)»), были выявлены следующие обстоятельства: участок расположен под объектами производственно-складского и административно-бытового назначения (индустриальная застройка).

Таким образом, для оцениваемого земельного участка, делается возможным строительство объектов производственно-складского, вспомогательного, а также административно-бытового назначения.

#### Физическая осуществимость:

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Учитывая следующие характеристики оцениваемого земельного участка:

- расположение в черте населенных пунктов вблизи промышленных зон города;
- на земельном участке размещены строения производственно-складского и административно-офисного назначения.
- транспортная доступность – удовлетворительная;
- доступность элементов инженерных сетей: электроснабжение.



Ввиду того, что на рассматриваемом земельном участке возведены строения производственно-складского и административно-бытового назначения (индустриальная застройка), находящиеся в техническом состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации по назначению снос данных строений невозможен и не целесообразен, так как будет нарушено нормальное функционирование данных объектов и комплекса в целом. На рассматриваемом земельном участке строительство новых зданий невозможно ввиду того, что незастроенные площади земельного участка не позволяют строительство иных строений из-за отсутствия запасных подъездных путей, нормативных данных по инсоляции, противопожарных и иных норм.

#### Финансовая обеспеченность:

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

При определении финансово-оправданных вариантов будущей застройки следует учитывать следующие обстоятельства:

- Благодаря своему местоположению и назначению, рассматриваемый земельный участок обладает средним коммерческим потенциалом;
- Все эти факторы благоприятно влияют на повышенный спрос на коммерческие объекты производственно-складского назначения в рассматриваемом районе.

Таким образом, местоположение объекта исследования, историческое развитие территории данного района и его ближайшего окружения позволяют сделать вывод о том, что финансово оправданной функцией использования будущих улучшений рассматриваемом земельном участке являются использование оцениваемого участка под объекты производственно-складского и вспомогательного назначения.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – сохранение его текущего использования - эксплуатация зданий производственно-складского, административно-офисного и вспомогательного назначения. Использование объекта в качестве другого назначения потребует значительных финансовых затрат, что не целесообразно.

#### Максимальная эффективность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Исходя из местоположения объекта, характера соседствующих землепользований и перспектив развития бизнеса в данном регионе, можно предположить, что наиболее эффективным использованием земельного участка является **использование его под объекты производственно-складского назначения (под индустриальную застройку), то есть продолжение текущего использования на дату оценки.**

## **6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества**

### **6.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом**

#### **6.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, методом сравнения продаж**

Рассматриваемый земельный участок, как было пояснено выше, оценивается как условно свободный от застройки, предназначен под индустриальную застройку. Сведения



о земельном участке предоставлены Заказчиком. Оцениваемое право выбрано - право собственности. Вид права соответствует нормам законодательства. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешённого использования – для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции (под индустриальную застройку). В соответствии с методическими рекомендациями по определению стоимости собственности земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, рыночная стоимость права собственности определяется, исходя из наиболее эффективного использования земельного участка. По отношению к оцениваемому объекту наиболее эффективным является использование земельного участка под индустриальную застройку. Это было показано в разделе анализа НЭИ земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельного участка, представлено ниже и базируется на методе сравнения продаж. Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (информационная сеть Интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.zem.ru](http://www.zem.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и др. характеристикам;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных и иных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл. ниже);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по





скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики от оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым,



сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и определенным разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

#### **Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.**

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Оценщиком были выбраны следующие единицы сравнения, наиболее отражающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи земельных участков):

- передаваемые права (вид права),
- условия финансирования,
- условия рынка (условия продажи),
- время продажи,
- местоположение,
- размеры участка,
- наличие коммуникаций,
- вид использования/зонирование,
- наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и там где это необходимо, были внесены корректировки.

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;



- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;<sup>8</sup>

Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (кв.м., сотка, гектар), а в правоустанавливающих документах оцениваемых земельных участков единица измерения кв.м., Оценщиком принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв.м., по формуле:

$$1 \text{ га} = 10\,000 \text{ кв. м.}$$

$$1 \text{ сотка} = 100 \text{ кв. м.}$$

2. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Наличие информации для расчета, известна общая площадь и для объектов оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

#### **Отказ от использования других единиц сравнения.**

Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.

Из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения объекты-аналоги. Информация по аналогам получена из открытых источников информации (в том числе по их точному месту расположению, назначения, возможности подведения коммуникаций и прочих характеристик). Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

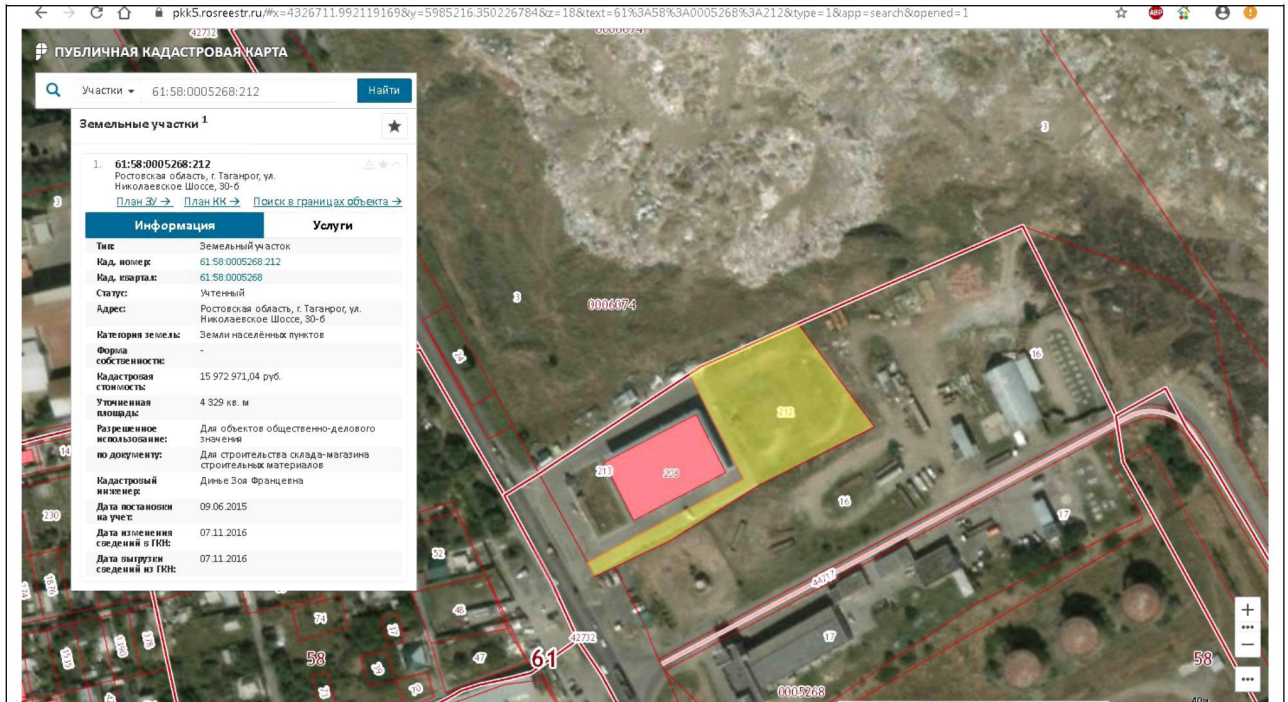
Для расчета стоимости земельного участка были подобраны 3 объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам:

**Аналог 1.** Земельный участок площадью 4329 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул.Николаевское Шоссе, д.30-б (кадастровый номер 61:58:0005268:212). Участок находится в собственности. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций: отсутствуют.

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Вид использования</b>        | Под индустриальную застройку |
| <b>Местоположение Аналога 1</b> |                              |

<sup>8</sup>Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3.



|   |                    |
|---|--------------------|
| Площадь участка, кв.м.  | 4329               |
| Вид права   | Собственность      |
| Условия финансирования  | Типичные для рынка |
| Условия продажи   | Типичные для рынка |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | Нет                |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | Нет                |
| Стоимость предложения   | 4 750 000,0        |
| Стоимость предложения, руб./кв.м.   | 1097,25            |
| <b>Источник информации</b>  |                    |
| https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_43.3_sot_promnaznacheniya_1686701913, объявления актуально на дату оценки. |                    |

**Аналог 2.** Земельный участок площадью 12000 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе. Участок находится в собственности. На участке имеется фундамент. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций: отсутствует.

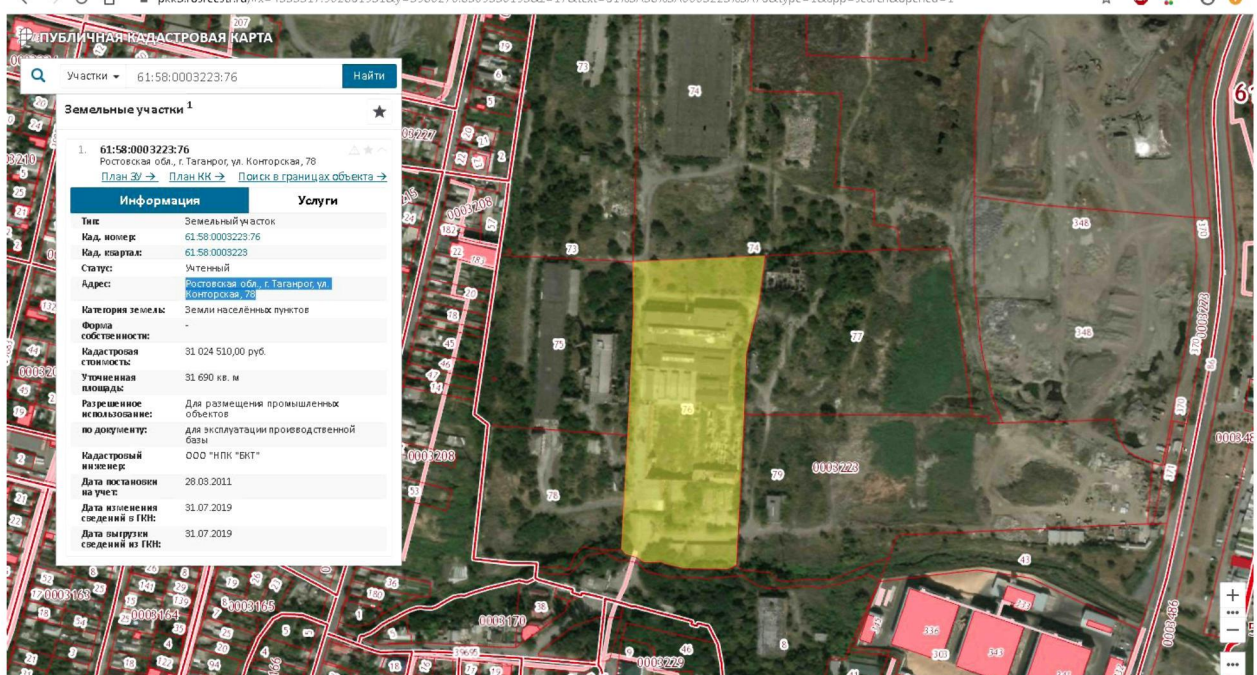
|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Вид использования</b>                      | Под индустриальную застройку |
| <b>Местоположение Аналога 2</b>               |                              |
| <p>ул Николаевское Шоссе<br/>р-н Западный</p> |                              |





|   |                    |
|---|--------------------|
| Площадь участка, кв.м.  | 12000              |
| Вид права   | Собственность      |
| Условия финансирования  | Типичные для рынка |
| Условия продажи   | Типичные для рынка |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | Нет                |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | Нет                |
| Стоимость предложения   | 15 000 000         |
| Стоимость предложения, руб./кв.м.   | 1250,00            |
| <b>Источник информации</b>  |                    |
| https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1699633093, объявления актуально на дату оценки. |                    |

**Аналог 3.** Земельный участок площадью 31 690 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, кадастровый номер 61:58:0003223:76. Участок находится в собственности. Участок очищен от застроек. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций: электроснабжение, канализация, водоснабжение.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Вид использования  | Под индустриальную застройку |
| <b>Местоположение Аналога 3</b>  |                              |
|  |                              |
| Площадь участка, кв.м.   | 31 690                       |
| Вид права  | Собственность                |
| Условия финансирования   | Типичные для рынка           |
| Условия продажи  | Типичные для рынка           |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | Нет                          |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                              | Нет                          |
| Стоимость предложения  | 75 000 000                   |
| Стоимость предложения, руб./кв.м.  | 2366,68                      |
| <b>Источник информации</b>   |                              |



[https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.17\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1758511541](https://www.avito.ru/taganrog/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promnaznacheniya_1758511541),  
объявления актуально на дату оценки.

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

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

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Успех», АН «ВИТ» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки).

Далее каждой скорректированной стоимости аналогов присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого Аналога определяется согласно методике, предложенной д.э.н. Косоруковой И.В., опубликованной в учебном пособии «Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества», Книга 2: учебное пособие под редакцией И.В. Косоруковой. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i} \text{ или } V_i = \frac{\sum_i x_i}{x_i},$$

где

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$x_i$  – сумма модулей поправок (общая валовая коррекция).

Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: чем больше корректировка, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки.

### **Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:**

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

В связи с тем, что определяется рыночная стоимость права аренды земельных участков, условно предположим, что оцениваемые участки не застроены и находятся в собственности. Расчет представлен в таблице ниже.



## 1. Определение рыночной стоимости земельного участка, методом сравнения продаж

### Описание корректировок

1. *Корректировка на передаваемые права (на вид права)*. Оцениваемый земельный участок находится в собственности, как и все Аналоги. В данном случае корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования*. Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия продажи*. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Корректировка на «уторговывание»*. В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, может быть несколько завышена на так называемый "торг". Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, может быть несколько завышена на так называемый "торг". Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

### Таблица. Корректировка на «уторговывание»<sup>9</sup>

Значения скидки на торг, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 203

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 13,3%          | 12,7%                  | 14,0% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 11,8%          | 11,3%                  | 12,4% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,6%          | 15,7%                  | 17,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,7%          | 11,1%                  | 12,3% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 10,7%          | 10,0%                  | 11,4% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 15,3%          | 14,5%                  | 16,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,1%          | 12,4%                  | 13,7% |

Рассматриваемые объекты-аналоги – земельные участки, предназначенны под индустриальную застройку, в связи с этим к цене предложений применена корректировка на «уторговывание» в размере 13,3% со знаком «←».

5. *Корректировка на условия рынка (время продажи)*. Дата оценки – 09.08.2019г. (III квартал 2019г.). Все Аналоги представлены на рынке для продажи также в III квартале 2019г. Корректировка не требуется.

<sup>9</sup> Источник информации: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости-2017". Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г.



6. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Рассматриваемый земельный участок, как и все Аналоги, имеют сопоставимое расположение и находится в производственных зонах г.Таганрог. Корректировка не требуется,

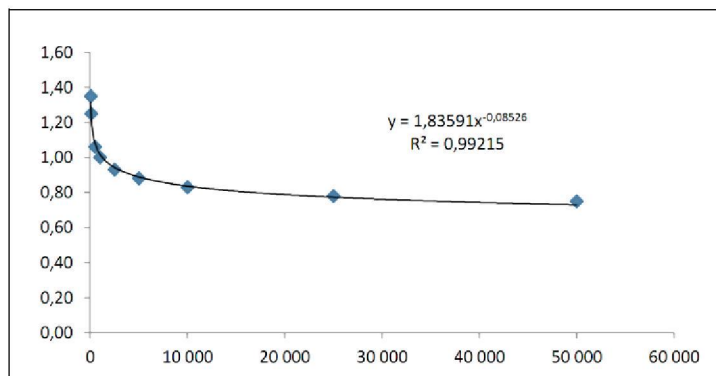
7. *Корректировка на площадь участка.* Рассматриваемый земельный участок имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Размер корректировки рассчитывался согласно статистическому исследованию зависимости цен на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

**Коэффициент корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади**

| № п/п | Площадь участка, м2                | Коэффициент корректировка |
|-------|------------------------------------|---------------------------|
| 1     | До 5000 включительно               | 1,35                      |
| 2     | От 5000 до 10000 включительно      | 1,25                      |
| 3     | От 10000 до 50000 включительно     | 1,06                      |
| 4     | От 50000 до 100000 включительно    | 1,00                      |
| 5     | От 100000 до 250000 включительно   | 0,93                      |
| 6     | От 250000 до 500000 включительно   | 0,88                      |
| 7     | От 500000 до 1000000 включительно  | 0,83                      |
| 8     | От 1000000 до 2500000 включительно | 0,78                      |
| 9     | От 250000 до 500000 включительно   | 0,75                      |
| 10    | От 5000000 и выше                  | 0,71                      |

Источник информации: Власов Д.А., «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1 (40).





**Зависимость цены на земельные участки**

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,99215) данную зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,83591 * S^{-0,08526}, \text{ где}$$

$K_s$  – коэффициент корректировки для оцениваемого объекта и Аналогов,  
 $S$  – площадь земельного участка для оцениваемого объекта и Аналогов.

Площадь Аналога 1 составляет: 4329 кв.м.

$$K_{s1} = 1,83591 * 43,29^{0,08526} = 1,33147$$

Площадь Аналога 2 составляет: 12000 кв.м.

$$K_{s2} = 1,83591 * 120^{-0,08526} = 1,22062$$

Площадь Аналога 3 составляет: 31690 кв.м.

$$K_{s3} = 1,83591 * 31,69^{-0,08526} = 1,12363$$

Площадь земельного участка – объекта оценки составляет: 10052 кв.м.

$$K_{s0} = 1,83591 * 100,52^{0,08526} = 1,23919.$$

Корректировка рассчитывалась путем деления коэффициента корректировки каждого Аналога. В связи с этим, корректировка на данный фактор для Аналога 1 составит:  $[(1,23919/1,33147) - 1] * 100 = -6,93\%$ . Аналогично, рассчитываются корректировки на данный фактор для остальных объектов-аналогов. Для Аналога 2:  $[(1,23919/1,22062) - 1] * 100 = +1,52\%$ , для Аналога 3:  $[(1,23919/1,12363) - 1] * 100 = +10,28\%$ .

Знак «+» или «-» присваивается Аналогам по принципу, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади.

7. *Корректировка на вид использования.* Рассматриваемый земельный участок, также как и все Аналоги, относится к землям населенных пунктов, расположенный в зоне индустриальной застройки. В данном случае корректировка не требуется.

8. *Корректировка на наличие обременений (ограничений).* Рассматриваемый земельный участок не имеет ограничений. Все аналоги не имеет обременений (ограничений). Корректировка на данный фактор не вводится.

9. *Корректировка на наличие коммуникаций.* По рассматриваемым Аналогам Оценщик располагает следующей информацией о наличии инженерных коммуникаций (в том числе, по полученным от продавцов данным):

**Таблица**

| Объект оценки    | Аналог 1    | Аналог 2    | Аналог 3   |
|------------------|-------------|-------------|--|
| Электроснабжение | отсутствуют | отсутствуют | Электроснабжение,<br>водоснабжение,<br>канализация |

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать



следующим образом (ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость размера земельных участков, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2017. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017г.):

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

Таблица 137

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением   | 1,16             | 1,15                   | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением   | 1,16             | 1,14                   | 1,19 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16             | 1,14                   | 1,17 |

Итоговая корректировка для Аналогов 1 и 2 составит:  $K_{общ} = K_{э} = (1,16/1-1)*100\% = +16\%$ .

Итоговая корректировка для Аналога 3 составит:  $K_{общ} = K_{э} + K_{вк} = (1/1,16-1)*100\% + (1/1,16-1)*100\% = -27,6\%$ .

10. *Корректировка на наличие улучшений.* Рассматриваемый земельный участок рассматриваются, как условно свободный от застройки. Все объекты-аналоги не имеют на участках строений. Корректировка не требуется.

11. *Корректировка на транспортную доступность.* Рассматриваемый земельный участок, как и все объекты-аналоги, имеет сопоставимое расположение и транспортную доступность. Корректировка не требуется.

12. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась так как объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

### Метод сравнения продаж

Таблица

| Элемент сравнения              | Ед. измер. | Объект оценки  | Объекты сравнения  |  |  |
|--------------------------------|------------|--|--|--|--|
|                                |            |  | № 1  | № 2  | № 3  |
| Местоположение                 |            | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Николаевское Шоссе, 30-б | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 |
| Цена продажи (предложения)     | руб.       |  | 4 750 000,0  | 15 000 000,0                                     | 75 000 000,0   |
| Общая площадь                  | кв.м.      | 10 052   | 4329,0   | 12000,0  | 31690,0  |
| Цена за единицу                | руб./кв.м. |  | 1097,25  | 1250,00  | 2366,68  |
| Вид права                      |            | собственность  | собственность  | собственность                                    | собственность  |
| Корректировка                  | %          |  | 0  | 0  | 0  |
| Сумма корректировки            | руб./кв.м. |  | 0,000  | 0,000  | 0,000  |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м. |  | 1097,25  | 1250,00  | 2366,68  |
| Условия финансирования         |            | рыночные   | рыночные   | рыночные   | рыночные   |
| Корректировка                  | %          |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Сумма корректировки            | руб./кв.м. |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м. |  | 1097,25  | 1250,00  | 2366,68  |
| Условия продажи                |            | продажа  | предложение  | предложение                                      | предложение  |
| Корректировка                  | %          |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Сумма корректировки            | руб./кв.м. |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м. |  | 1097,25  | 1250,00  | 2366,68  |
| Условия сделки (уторговывание) |            | продажа  | предложение  | предложение                                      | предложение  |
| Корректировка                  | %          |  | -13,3  | -13,3  | -13,3  |
| Сумма корректировки            | руб./м2    |  | -145,93  | -166,25  | -316,67  |
| Скорректированная цена         | руб./м2    |  | 951,32   | 1083,75  | 2064,30  |



| Условия рынка (время продажи)  |            | авг.2019 (III квартал 2019г.)                         | авг.2019 (III квартал 2019г.)                            | авг.2019 (III квартал 2019г.)                   | авг.2019 (III квартал 2019г.)                         |
|--|------------|---|--|---|---|
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 951,32   | 1083,75   | 2064,30   |
| <b>Местоположение</b>  |            | Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 | Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Николаевское Шоссе, 30-б | Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе | Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 |
| Корректировка  | %          |   | 1,0000   | 1,0000  | 1,0000  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 951,32   | 1083,75   | 2064,30   |
| <b>Площадь земельного участка</b>                                      | кв.м.      | 10052,00  | 4329,00  | 12000,00  | 31690,00  |
| Корректировка  | %          |   | -6,93  | 1,52  | 10,28   |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | -65,93   | 16,47   | 212,21  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 885,39   | 1100,22   | 2276,51   |
| <b>Вид использования</b>   |            | Земли индустриальной застройки                        | Земли индустриальной застройки                           | Земли индустриальной застройки                  | Земли индустриальной застройки                        |
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 885,39   | 1100,22   | 2276,51   |
| <b>Сервитуты</b>   |            | отсутствуют   | отсутствуют  | отсутствуют                                     | отсутствуют   |
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 885,39   | 1100,22   | 2276,51   |
| <b>Инженерные коммуникации</b>   |            | Электроснабжение                                      | Отсутствуют  | Отсутствуют                                     | Электроснабжение, водоснабжение, канализация          |
| Корректировка  | %          |   | 16,0   | 16,0  | -27,6   |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 141,66   | 176,04  | -628,32   |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 1027,05  | 1276,26   | 1648,19   |
| <b>Улучшения</b>   |            | условно свободный                                     | нет  | нет   | нет   |
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0   |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,000  | 0,000   | 0,000   |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 1027,05  | 1276,26   | 1648,19   |
| <b>Транспортная доступность</b>  |            | удовл.  | удовл.   | удовл.  | удовл.  |
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 1027,05  | 1276,26   | 1648,19   |
| <b>Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость</b> |            | нет   | нет  | нет   | нет   |
| Корректировка  | %          |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Сумма корректировки  | руб./кв.м. |   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена   | руб./кв.м. |   | 1027,05  | 1276,26   | 1648,19   |
| <b>Выводы</b>  |            |   |  |   |   |
| <i>Общая чистая коррекция</i>  | руб./кв.м. |   | -70,200  | 26,260  | -718,490  |
| <i>в % от цены продажи</i>   | %          |   | -4,230   | 4,220   | -16,330   |
| <i>Общая валовая коррекция</i>   | руб./кв.м. |   | 353,520  | 358,760   | 1171,490  |
| <i>в % от цены продажи</i>   | %          |   | 32,219   | 28,701  | 49,499  |
| <i>Весовой коэффициент</i>   |            |   | 5,329  | 5,251   | 1,608   |
| Рыночная стоимость   | руб./кв.м. | 1216,37   |  |   |   |
| Рыночная стоимость   | руб.       | 12226951  |  |   |   |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации автозаправки, мойки, станции технического обслуживания автомобилей, административно-бытового корпуса и электростанции, площадь 10 052 кв.м., адрес объекта: Ростовская обл., г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, кадастровый номер 61:58:0005268:17, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

**12 226 951 рубль.**



## **6.1.2. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства методом выделения**

**Метод выделения** 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);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;

– расчёт стоимости земельного участка;

– расчёт рыночной стоимости оцениваемого жилого дома путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости земельного участка.

### **6.1.2.1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок методом сравнения продаж**

#### **Метод сравнения продаж**

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки в общем случае 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.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (информационный ресурс Интернет: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл.);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объектов, Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы,





изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- назначение;
- физические характеристики (материал стен, этажность и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

#### **Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения**

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Оценщиком были выбраны следующие единицы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи коммерческих объектов):

- вид права,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- время продажи (на условия рынка),
- местоположение,
- назначение,
- площадь,
- материал стен,
- общее техническое состояние,
- наличие (отсутствие) коммуникаций,
- транспортная доступность,
- ограничения (обременения) права. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее влияют на конечную стоимость объекта недвижимости.

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости. Единицей сравнения также могут быть выбраны 1 куб.м., 1 единица. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.



Основной рынок подобных объектов сформирован предложениями на продажу. Поэтому, из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения. Информация по аналогам получена из открытых источников информации и их телефонного обзвона. Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

В качестве объектов-аналогов были подобраны аналогичные объекты, находящиеся в г. Таганрог с дальнейшими корректировками по ценнообразующим факторам.

Таблица

**Характеристика объектов-аналогов**

| Наименование | Объект | Местоположение   | Описание   | Площадь ОКСов, кв.м. | Цена предлож., руб. | Источник информации   |
|--------------|--------|--|--|----------------------|---------------------|---|
| Аналог 1     | ЕОН    | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Большая Бульварная, д. 13-19 | К реализации предлагается коммерческая недвижимость, включающая: - Нежилое помещение. Площадь: общая 291,8 кв.м, номера на поэтажном плане: 2. Этаж: антресоль.- Нежилое помещение. Площадь: общая 291,1 кв.м, номера на поэтажном плане: 1,2. Этаж: 1 - Нежилое помещение. Площадь: общая 271,2 кв.м, номера на поэтажном плане: 1. Этаж: мансарда - Нежилое помещение. Площадь: общая 1143,9 кв.м, номера на поэтажном плане: 3,3,4,5,6,7,8,2,3,4,5,6,7,8,3. Этаж: подвал, 1,2, антресоль. - Проходной пункт Площадь: общая 19,3 кв.м. Инвентарный номер: 2-515-8 Литер: Я Этажность 1 - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для использования в производственных целях. Площадь: 2073 кв.м. Указанные объекты использовались под производство ювелирных изделий. Состояние зданий - удовлетворительное<br>Транспортная доступность - удовлетворительная | 2017,30              | 34 200 000          | Информационный Интернет-портал AVITO.RU:<br><a href="https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_g_taganrog_1770047034/">https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_g_taganrog_1770047034/</a> , на дату оценки объявление актуально |
| Аналог 2     | ЕОН    | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котлостроительная, д. 39-2   | В Таганроге продается офисно-производственное здание, общей площадью 1177 кв.м. (3 этажа+цокольный этаж).<br>Своя котельная, поэтажное отопление.<br>Электроснабжение - 3 фазы.<br>Здание оборудовано системой видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализацией. В офисах и рабочих помещениях установлены сплит-системы. В подарок покупателю остается качественная офисная мебель.<br>Отличная транспортная доступность. Рядом гипермаркет, остановки общественного транспорта<br>Состояние зданий - удовлетворительное<br>Транспортная доступность - удовлетворительная  | 1177                 | 19 000 000          | Информационный Интернет-портал AVITO.RU:<br><a href="https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1177_m_925443811/">https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1177_m_925443811/</a> , на дату оценки объявление актуально       |
| Аналог 3     | ЕОН    | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Промышленный                 | родается земельный участок площадью 30 соток, находится в границах территории Металлургического завода, со стороны Заводуправления по адресу: г. Таганрог, ул. Заводская, 1.<br>Участок полностью огорожен, имеет квадратную форму, можно организовать два въезда – по территории завода и со стороны автостоянки.<br>На участке два склада площадью 124 и 500 кв. м, навес 370 кв. м. Под навесом кран-балка.<br>Строения в среднем рабочем состоянии.<br>Конструктивные возможности для подключения коммуникаций – в наличии.  | 930                  | 12 000 000          | Информационный Интернет-портал AVITO.RU:<br><a href="https://www.avito.ru/taganrog/zemelnyye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1219187520/">https://www.avito.ru/taganrog/zemelnyye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1219187520/</a> , на дату оценки объявление актуально                               |



|  |  |  |   |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|
|  |  |  | Здания располагаются вдоль границ участка, между ними удобная открытая площадка.<br>Возможное использование – Автосервис, склад.<br>В настоящее время проводятся юридические действия по выделению участка в самостоятельный.<br>Состояние зданий - удовлетворительное<br>Транспортная доступность - удовлетворительная |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения в рамках сравнительного (рыночного) подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

### **Анализ достаточности и достоверности**

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

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Успех», АН «ВИТ» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

***1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости с площадью оцениваемых строений 1690,6 кв.м., адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, включающего в себя земельный участок, площадь 10 052 кв.м., кадастровый номер 61:58:0005268:17, сравнительным подходом***

### **Описание корректировок**

1. *Корректировка на оцениваемое право (вид права).* Объект оценки, как и все Аналоги, находится в собственности. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех Аналогов одинаковые - рыночные. Корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия продажи.* Как отмечалось выше, реальных сделок по сопоставимым объектам найти не удалось. За основу были взяты цены предложения. Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), а также анализа рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» для объектов аналогичных оцениваемым (для неактивного рынка недвижимости), стоимость может быть снижена на 10,4-11,7%. В



данном случае принимается усредненное значение корректировки для универсальных производственно-складских объектов в размере -11,0%.

о.з.з. коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 175

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 11,0%          | 10,4%                  | 11,7% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 11,3%          | 10,4%                  | 12,2% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 13,4%          | 12,3%                  | 14,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 10,7%          | 9,9%                   | 11,4% |

4. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 09.08.2019г. (III квартал 2019 года). Все Аналоги представлены на рынке для продажи также в III квартале 2019г. Корректировка не требуется.

5. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в производственных зонах г.Таганрог и имеют сопоставимое расположение в г.Конаково в промышленной зоне, и имеет с сопоставимое расположение с объектом оценки. Корректировка не требуется.

6. *Корректировка на долю офисных помещений в производственно-складском комплексе.* Здания объекта оценки и все Аналоги, имеют различное соотношение офисных и производственно-складских помещений.

Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную стоимость наличия доли офисного помещения, входящего в состав производственно-складской базы, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).



Таблица 15:

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,50             | 1,33                 | 1,66 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса             | 1,23             | 1,11                 | 1,34 |

Корректировка проводится по следующей формуле:

$$K = (Д_{адмОО} - Д_{адмОА}) * С_{адм} + (Д_{промОО} - Д_{промОА}) * С_{пром}$$

$Д_{промОО}$ ,  $Д_{промОА}$  – доля производственных помещений объекта оценки и объекта-аналога,

$Д_{адмОО}$ ,  $Д_{адмОА}$  – доля административных помещений объекта оценки и объекта-аналога,

$С_{адм}$  – 1,23 коэффициент для административно-бытовых помещений,

$С_{пром}$  – 1 коэффициент для производственных помещений.

В состав объектов-аналогов и объекта оценки входят административно-бытовые со следующими площадями:

- у Аналога 1 офисные помещения имеются, соотношение определить не представляется возможным, делается специальное предположение, что оно сопоставимо с площадями объекта оценки,

- у Аналога 2 офисные помещения имеются, соотношение определить не представляется возможным, делается специальное предположение, что оно сопоставимо с площадями объекта оценки,

- у Аналога 3 офисные помещения отсутствуют,

- у объекта оценки площадь офисных помещений составляет 360,3 кв.м.,

Таким образом, корректировка составит:

- для Аналогов 1 и 2 корректировка не требуется.

- для Аналога 3:  $K = ((0,213-0)*1,23+(0,787-1)*1)*100\% = +4,90\%$ .

7. *Корректировка на площадь.* Площадь строений оцениваемого единого объекта недвижимости имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость размера земельных участков, воспользуемся методом компании ООО «ФБК» (Источник информации: Вольнова В.А., «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом») ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва (<http://www.fbk.ru/company/>).

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где  $K_m$  – корректировка на масштаб (площадь), %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

$S_a$  – площадь объекта-аналога, кв.м.

$n$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg (C1/C2) / \lg (P1/P2)$$

где n – коэффициент торможения;

C1, C2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P1, P2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

| Наименование вида недвижимости | г. Москва | Прочие субъекты РФ |
|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Жилая                          | 0         | -0,187             |
| Производственная и складская   | -0,235    | -0,149             |
| Офисная и торговая             | -0,197    | -0,119             |
| Земельные участки              | -         | -0,03516           |

Корректировка на данный фактор для Аналога 1 составит:  
 $[(1690,6 \text{ кв. м.} / 2017,3 \text{ кв. м.})^{-0,149} - 1] * 100 = +2,67\%$

Аналогично, рассчитываются корректировки на данный фактор для остальных объектов-аналогов:

для Аналога 2:  $[(1690,6 \text{ кв. м.} / 1177 \text{ кв. м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -5,25\%$ ,

для Аналога 3:  $[(1690,6 \text{ кв. м.} / 624 \text{ кв. м.})^{-0,149} - 1] * 100 = -13,80\%$ .

Знак «+» или «-» присваивается Аналогам по принципу, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади.

8. *Корректировка на капитальность.* Оцениваемое здание единого объекта недвижимости имеет капитальные стены, как и все Аналоги. Корректировка не требуется.

9. *Корректировка на общее техническое состояние объектов капитального строительства.* Строение, входящее в состав единого объекта недвижимости, как и всех объектов-аналогов, в целом находятся в удовлетворительном физическом состоянии. Корректировка не проводилась.

10. *Корректировка на площадь земельного участка (обеспеченность участка).* Коэффициент обеспеченности участка рассчитывается как отношение площади помещений к площади земельного участка. Величина корректировки (поправки) определялась, исходя из разницы в обеспеченности кв.м. помещений объекта оценки и аналогов соответствующим земельным участком по формуле:

$$K = C_{зу} * (S_{зуОО} / S_{ОО} - S_{зуОА} / S_{ОА})$$

S<sub>зуОО</sub> – площадь земельного участка объекта оценки,

S<sub>ОО</sub> – площадь зданий объекта оценки,

S<sub>зуОА</sub> – площадь земельного участка объекта-аналога,

S<sub>ОА</sub> – площадь зданий объекта-аналога,

C<sub>зу</sub> – удельная стоимость земельного участка.

**В таблице** приведен расчет для всех объектов-аналогов.

Таблица. Расчет поправки на застроенность

| Поправка на застроенность            | Объект оценки | Аналог 1       | Аналог 2       | Аналог 3      |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Площадь участка, кв.м                | 10 052        | 2073           | 3495           | 3202          |
| Площадь помещений, кв.м              | 1690,60       | 2017,30        | 1177,00        | 624,00        |
| Коэффициент застроенности, кв.м/кв.м | 0,168         | 0,973          | 0,337          | 0,195         |
| <b>Корректировка, руб./кв.м.</b>     |               | <b>5982,36</b> | <b>3620,41</b> | <b>990,62</b> |

11. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Помещения объекта оценки, как и Аналогов 2 и 3 - неотапливаемые. Помещения объекта-аналога 1 отапливаемые. Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную

стоимость коммерческой недвижимости наличия отопляемых/неотопляемых помещений, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 86

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отопляемого объекта | 0,78             | 0,74                   | 0,77 |

Корректировка вводится только для Аналога 1:  $K = (0,78/1-1)*100\% = -22\%$ .

12. *Корректировка на категорию земель.* Земельный участок, входящий в состав единого объекта оценки, также как и у всех Аналогов, имеет категорию земель – земли населенных пунктов. В данном случае корректировка не требуется.

13. *Корректировка на разрешенное использование.* Земельный участок, входящий в состав единого объекта оценки, также как и у всех Аналогов, имеет вид разрешенного использования – под индустриальную застройку. В данном случае корректировка не требуется.

14. *Корректировка на транспортную доступность.* Объект оценки, как и все Аналоги, имеет удовлетворительную транспортную доступность. Поправка не требуется.

15. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объект оценки и все Аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок (согласно пособия («Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества». Кн. 2: учеб.пособие / под ред. И.В. Косоруковой, стр. 108)). Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок. Тогда, объекту-аналогу наиболее близкому к объекту оценки придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;  
 $x_i$  – сумма модулей поправок.



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму всех весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица

**Сравнение продаж**

| Элемент сравнения   | Ед. измер. | Объект оценки  | Объекты сравнения   |  |   |
|---|------------|--|---|--|---|
|   |            |  | № 1   | № 2  | № 3   |
| <b>Местоположение</b>   |            | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Большая Бульварная, д.13-19 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котло-строительная, д.39-2 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Промышлен-ный |
| <b>Цена продажи (предложения)</b>                                   | руб.       |  | 34 200 000  | 19 000 000   | 12 000 000                                      |
| <b>Общая площадь</b>  | кв.м.      | 1690,6   | 2017,30   | 1177,0   | 624,0   |
| <b>Цена за единицу</b>  | руб./м2    |  | 16953,35  | 16142,74   | 19230,77  |
| <b>Вид права</b>  |            | собственность  | собственность   | собственность  | собственность                                   |
| Корректировка   | %          |  | 0   | 0  | 0   |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 0,000   | 0,000  | 0,000   |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 16953,35  | 16142,74   | 19230,77  |
| <b>Условия финансирования</b>                                       |            | рыночные   | рыночные  | рыночные   | рыночные  |
| Корректировка   | %          |  | 0   | 0  | 0   |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 0,000   | 0,000  | 0,000   |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 16953,35  | 16142,74   | 19230,77  |
| <b>Условия продажи</b>  |            | сделка   | предложение   | предложение  | предложение                                     |
| Корректировка   | %          |  | -11   | -11  | -11   |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | -1864,87  | -1775,70   | -2115,38  |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 15088,48  | 14367,04   | 17115,39  |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                                |            | авг.2019 (III квартал 2019г.)                          | авг.2019 (III квартал 2019г.)                                 | авг.2019 (III квартал 2019г.)                                | авг.2019 (III квартал 2019г.)                   |
| Корректировка   | %          |  | 0   | 0  | 0   |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 0,000   | 0,000  | 0,000   |
| <b>Скорректированная цена</b>                                       | руб./м2    |  | 15088,48  | 14367,04   | 17115,39  |
| <b>Местоположение</b>   |            | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Большая Бульварная, д.13-19 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котло-строительная, д.39-2 | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Промышлен-ный |
| Корректировка   | коэф.      |  | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 15088,48  | 14367,04   | 17115,39  |
| <b>Доля офисных помещений в производственно-складском комплексе</b> |            | 0,213 (360,3 кв.м./ 1690,6 кв.м.)                      | Имеются, соотношение не известно                              | Имеются, соотношение не известно                             | нет   |
| Корректировка   | %          |  | 0,00  | 0,00   | 4,90  |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 0,00  | 0,00   | 838,65  |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 15088,48  | 14367,04   | 17954,04  |
| <b>Общая площадь</b>  |            | 1690,6   | 2017,3  | 1177   | 624   |
| Корректировка   | %          |  | 2,67  | -5,25  | -13,80  |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 402,86  | -754,27  | -2477,66  |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 15491,34  | 13612,77   | 15476,38  |
| <b>Капитальность</b>  |            | Кирпич   | Кирпич  | Кирпич   | Кирпич  |
| Корректировка   | %          |  | 0,00  | 0,00   | 0,00  |
| Сумма корректировки   | руб./м2    |  | 0,00  | 0,00   | 0,00  |
| Скорректированная цена  | руб./м2    |  | 15491,34  | 13612,77   | 15476,38  |
| <b>Общее физическое состояние ОКСов</b>                             |            | удовл.   | удовл.  | удовл.   | удовл.  |





|  |         |                                |                                |                                |                                |
|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Корректировка  | %       |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 0,000                          | 0,000                          | 0,000                          |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 15491,34                       | 13612,77                       | 15476,38                       |
| <b>Обеспеченность земельного участка</b>                               |         | 0,168                          | 0,973                          | 0,337                          | 0,195                          |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 5982,36                        | 3620,41                        | 990,62                         |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 21473,70                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Коммуникации (отапливаемые площади)</b>                             |         | Неотапливаемые помещения       | Отапливаемые помещения         | Неотапливаемые помещения       | Неотапливаемые помещения       |
| Корректировка  | %       |                                | -22,00                         | 0,00                           | 0,00                           |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | -4724,21                       | 0,00                           | 0,00                           |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 16749,49                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Категория земель</b>  |         | земли населенных пунктов       | земли населенных пунктов       | земли населенных пунктов       | земли населенных пунктов       |
| Корректировка  | %       |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 0,000                          | 0,000                          | 0,000                          |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 16749,49                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Вид разрешенного использования</b>                                  |         | земли индустриальной застройки | земли индустриальной застройки | земли индустриальной застройки | земли индустриальной застройки |
| Корректировка  | %       |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 0,000                          | 0,000                          | 0,000                          |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 16749,49                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Транспортная доступность</b>  |         | удовл.                         | удовл.                         | удовл.                         | удовл.                         |
| Корректировка  | %       |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 0,000                          | 0,000                          | 0,000                          |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 16749,49                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость</b> |         | нет                            | нет                            | нет                            | нет                            |
| Корректировка  | %       |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Сумма корректировки  | руб./м2 |                                | 0,000                          | 0,000                          | 0,000                          |
| Скорректированная цена   | руб./м2 |                                | 16749,49                       | 17233,18                       | 16467,00                       |
| <b>Выводы</b>  |         |                                |                                |                                |                                |
| <i>Общая чистая коррекция</i>  | руб./м2 |                                | -203,860                       | 1090,440                       | -2763,770                      |
| <i>в % от цены продажи</i>   | %       |                                | -30,330                        | -16,250                        | -19,900                        |
| <i>Общая валовая коррекция</i>   | руб./м2 |                                | 12974,300                      | 6150,380                       | 6422,310                       |
| <i>в % от цены продажи</i>   | %       |                                | 76,529                         | 38,100                         | 33,396                         |
| <i>Весовой коэффициент</i>   |         |                                | 1,969                          | 4,154                          | 3,978                          |
| Рыночная стоимость   | руб./м2 | 16837,15                       |                                |                                |                                |
| <b>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости</b>                 | руб.    | 28 464 886                     |                                |                                |                                |

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости с площадью оцениваемых строений 1690,6 кв.м., адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, включающего в себя земельный участок, площадь 10 052 кв.м., кадастровый номер 61:58:0005268:17, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

**28 464 886 рублей.**



### ***1.2. Расчёт рыночной стоимости строений оцениваемого единого объекта недвижимости путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, земельного участка***

В разделе 1. «*Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости*» настоящего Отчета об оценке (см. выше) была определена стоимость единого объекта недвижимости с площадью оцениваемых строений 1690,6 кв.м., адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, включающего в себя земельный участок, площадь 10 052 кв.м., кадастровый номер 61:58:0005268:17, методом сравнения продаж, а также стоимость замещения улучшений, находящихся на рассматриваемом участке. Для получения рыночной стоимости строений, расположенных на земельном участке кадастровый номер 61:58:0005268:17, необходимо вычесть из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка:

28 464 886 руб. – 12 226 951 руб. = 16 237 935 рублей.

Таким образом, **рыночная стоимость производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560, определенная сравнительным подходом методом выделения, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:**

**16 237 935 рублей.**

## 6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

**Метод капитализации** позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

**Метод дисконтирования** применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Рыночная стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном отчете использован метод дисконтирования, т.к. по своей сути он наиболее применим для оцениваемого объекта, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

### *Основные этапы процедуры оценки.*

- Определение ожидаемого дохода от сдачи в аренду объекта для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода (ЭВД);
- Определение расходов для получения величины чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД);
- Прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- Определение стоимости имущества на конец прогнозного периода;
- Определение ставки дисконтирования; расчет чистой текущей стоимости.

Стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N CF_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + \frac{V}{(1+r)^N}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость денежного потока;

CF – денежный поток;

r – ставка дисконтирования;

n – прогнозные периоды;

N – горизонт расчета.

Стоимость объекта недвижимости в последний прогнозный год определена по следующей формуле:

$$V = CF_n * (1+G) / (r-G),$$

где:



V – стоимость объекта недвижимости в последний год расчетного периода;  
CF – поток дохода за последний год расчетного периода;  
r – ставка дисконтирования;  
G – долгосрочный темп роста денежного потока.

### **Макроэкономические прогнозы**

Основные макроэкономические параметры, используемые при построении финансовой модели, опираются на прогнозные и аналитические данные, подготовленные на основе показателей уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz>).

По условиям сценарного развития РФ уровень инфляции на 2017-2020гг. предполагается стабилизировать данную величину до 4%. Таким образом, было принято допущение о стабильном уровне инфляции до 2022 г. в размере 4%. Инфляция в 2019 году прогнозируется на уровне 4% ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

По мере восстановления экономики и оживления спроса рост потребительских цен может возобновиться. Другие инфляционные факторы связаны, прежде всего, с повышением регулируемых на местах тарифов на услуги организаций ЖКХ в размерах, превышающих прогнозируемые. Потенциальным источником ускорения инфляции может стать масштабное повышение пенсий. В целом за прогнозный 2018 год инфляция прогнозируется на уровне 4%. В то же время, продолжается ослабление курса рубля («Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов», [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

### **Выбор длительности прогнозного периода**

В качестве прогнозного обычно берется период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Выбор периода прогнозирования должен быть осуществлен с учетом следующих ограничивающих факторов:

- прогнозный период должен характеризоваться преимущественно эволюционным характером изменений внешнего окружения (если иное не заложено в прогнозе макроэкономических параметров), то есть необходимо, чтобы риск наступления каких-либо внешних потрясений был сведен к минимуму;
- выбор горизонта прогноза должен быть таким, чтобы на долю этого отрезка времени было возможно построение достоверных прогнозов.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Прогнозный период был принят, равный 5 годам. Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств.

### **Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода**

Оцениваемый объект недвижимости по своим основным ценообразующим характеристикам пригоден для использования под торговые помещения. Следовательно, оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.





В процессе оценки были проанализированы ожидаемые будущие доходы и расходы, учены риски, связанные с владением, и требования инвестора к размеру ежегодного дохода.

Ставка аренды определяется с применением сравнительного подхода. При этом, принимается следующее:

- Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за "право аренды".
- Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, рассчитывается для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.
- В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости<sup>6</sup>. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи, затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя<sup>7</sup>.

### Определение рыночной ставки аренды для объектов оценки

#### Характеристика объектов-аналогов

Таблица

| Характеристики   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   |
|--|--|--|--|
| Наименование объекта   | Нежилое помещение свободного назначения площадью 100 кв.м.               | Нежилое помещение свободного назначения площадью 970 кв.м.               | Нежилое помещение свободного назначения площадью 350 кв.м.               |
| Местоположение   | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Менделеева, д. 117-3                   | Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское ш., д. 1А                     | Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Менделеева, д. 117-3                   |
| Транспортная доступность   | удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл. | удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл. | удовлетворительная, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл. |
| Общее техническое состояние основных строительных конструкций, а также состояние объекта | общее состояние помещений удовлетворительное                             | общее состояние помещений удовлетворительное                             | общее состояние помещений удовлетворительное                             |
| Иные характеристики  | Административно-офисные площади отсутствуют                              | Имеются административно-офисные площади                                  | Административно-офисные площади отсутствуют                              |
| Инженерные коммуникации  | помещения отапливаемые   | помещения неотапливаемые   | помещения отапливаемые   |
| Общая площадь, кв.м.   | возможна сдача помещений блоками   | возможна сдача помещений блоками   | возможна сдача помещений блоками   |
| Цена предложения, руб./кв.м./мес.  | 90,00  | 100,00   | 142,86   |
| Источник   | <a href="https://www.avito.ru/taganr">https://www.avito.ru/taganr</a>    | <a href="https://www.avito.ru/taganr">https://www.avito.ru/taganr</a>    | <a href="https://www.avito.ru/taga">https://www.avito.ru/taga</a>        |

<sup>6</sup> П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".

<sup>7</sup> П. 2 ст. 616 ГК.



|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| информации | og/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_100_m_85990114<br>Объявление<br>актуально на дату оценки | og/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_970_m_1773_387219<br>Объявление<br>актуально на дату оценки | nrog/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_1151757710<br>Объявление<br>актуально на дату оценки |
|------------|---|---|---|

Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка аренды нежилых помещений):

- передаваемые права (вид права),
- условия финансирования,
- условия аренды,
- условия рынка (время продажи),
- местоположение,
- функциональное назначение,
- тип постройки,
- общее техническое состояние,
- наличие коммуникаций,
- площадь,
- наличие обременений и ограничений в использовании (сервитуты),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

По каждому элементу сравнения внесены корректировки. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежного потока в рамках доходного подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему состоянию, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

На основании данных, приведенных выше, производится расчет чистого дохода от сдачи объектов оценки в аренду.

### **Анализ достаточности и достоверности**

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

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Успех», АН «ВИТ» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.



**1. Определение рыночной ставки аренды для производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560**

Таблица

**Определение рыночного уровня арендной ставки в месяц**

| Элемент сравнения   | Ед. измер.          | Объект оценки  | Объекты сравнения  |   |  |
|---|---------------------|--|--|---|--|
|   |                     |  | 1  | 2   | 3  |
| <b>Площадь</b>  | <b>кв.м.</b>        | блоками  | сдача блоками  | сдача блоками   | сдача блоками  |
| <b>Арендная ставка (с НДС)</b>                                      | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 90,00  | 100,00  | 142,86   |
| <b>Передаваемые права</b>   |                     | аренда   | аренда   | аренда  | аренда   |
| Корректировка   | %                   |  | 0  | 0   | 0  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 90,00  | 100,00  | 142,86   |
| <b>Условия финансирования</b>                                       |                     | рыночные   | рыночные   | рыночные  | рыночные   |
| Корректировка   | %                   |  | 0  | 0   | 0  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 90,00  | 100,00  | 142,86   |
| <b>Условие аренды</b>   |                     | типичные для рынка   | типичные для рынка   | типичные для рынка  | типичные для рынка   |
| Корректировка   | %                   |  | 0  | 0   | 0  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 90,00  | 100,00  | 142,86   |
| <b>Условия продажи</b>  |                     | сделка   | предложение  | предложение   | предложение  |
| Корректировка   | %                   |  | -10,7  | -10,7   | -10,7  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | -9,63  | -10,70  | -15,29   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 80,37  | 89,30   | 127,57   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                                |                     | авг.2019г.<br>(III квартал 2019г.)                           | авг.2019г.<br>(III квартал 2019г.)                             | авг.2019г.<br>(III квартал 2019г.)                        | авг.2019г.<br>(III квартал 2019г.)                             |
| Корректировка   | %                   |  | 0  | 0   | 0  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 80,37  | 89,30   | 127,57   |
| <b>Месторасположение</b>  |                     | Ростовская обл.,<br>г. Таганрог,<br>Николаевское шоссе, д.30 | Ростовская обл.,<br>г. Таганрог,<br>ул. Менделеева,<br>д.117-3 | Ростовская обл.,<br>г. Таганрог,<br>Николаевское ш., д.1А | Ростовская обл.,<br>г. Таганрог,<br>ул. Менделеева,<br>д.117-3 |
| Корректировка   | <b>коэф.</b>        |  | 1,000  | 1,000   | 1,000  |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 80,37  | 89,30   | 127,57   |
| <b>Физические характеристики</b>                                    |                     |  |  |   |  |
| Функциональное назначение   |                     | свободное  | свободное  | свободное   | свободное  |
| Корректировка   | %                   |  | 0  | 0   | 0  |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 80,37  | 89,30   | 127,57   |
| <b>Доля офисных помещений в производственно-складском комплексе</b> |                     | 0,213<br>(360,3 кв.м./<br>1690,6 кв.м.)                      | Адм.-<br>оф. отсутствуют                                       | Имеются,<br>соотношение не<br>известно                    | Адм.-<br>оф. отсутствуют                                       |
| Корректировка   | %                   |  | 4,90   | 0,00  | 4,90   |
| Сумма корректировки   | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 3,938  | 0,000   | 6,251  |
| Скорректированная цена  | <b>руб./м2/мес.</b> |  | 84,308   | 89,300  | 133,821  |
| <b>Физическое состояние ОКСов</b>                                   |                     | удовл.<br>состояние  | удовл.<br>состояние  | удовл.<br>состояние                                       | удовл.<br>состояние  |
| Корректировка   | %                   |  | 0,0  | 0,0   | 0,00   |



|   |                     |                              |                              |                              |                              |
|---|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Сумма корректировки   | руб./м2/мес.        |                              | 0,00                         | 0,00                         | 0,000                        |
| Скорректированная цена  | руб./м2/мес.        |                              | 84,308                       | 89,300                       | 133,821                      |
| Капитальность (материал ограждающих конструкций)                |                     | капитальное здание (кирпич.) | капитальное здание (кирпич.) | капитальное здание (кирпич.) | капитальное здание (кирпич.) |
| Корректировка   | %                   |                              | 0,0                          | 0,0                          | 0,00                         |
| Сумма корректировки   | руб./м2/мес.        |                              | 0,00                         | 0,00                         | 0,000                        |
| Скорректированная цена  | руб./м2/мес.        |                              | 84,308                       | 89,300                       | 133,821                      |
| Площадь   |                     | блоками                      | сдача блоками                | сдача блоками                | сдача блоками                |
| Корректировка   | %                   |                              | 0,0                          | 0,0                          | 0,00                         |
| Сумма корректировки   | руб./м2/мес.        |                              | 0,00                         | 0,00                         | 0,000                        |
| Скорректированная цена  | руб./м2/мес.        |                              | 84,308                       | 89,300                       | 133,821                      |
| Наличие коммуникаций  |                     | Неотапливаемые помещения     | Отапливаемые помещения       | Неотапливаемые помещения     | Отапливаемые помещения       |
| Корректировка   | %                   |                              | -22,00                       | 0,00                         | -22,00                       |
| Сумма корректировки   | руб./м2/мес.        |                              | -18,548                      | 0,000                        | -29,441                      |
| Скорректированная цена  | руб./м2/мес.        |                              | 65,760                       | 89,300                       | 104,380                      |
| Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость |                     | нет                          | нет                          | нет                          | нет                          |
| Корректировка   | %                   |                              | 0,0                          | 0,0                          | 0,00                         |
| Сумма корректировки   | руб./м2/мес.        |                              | 0,00                         | 0,00                         | 0,000                        |
| Скорректированная цена  | руб./м2/мес.        |                              | 65,760                       | 89,300                       | 104,380                      |
| <b>Скорректированная цена</b>                                   | <b>руб./м2/мес.</b> |                              | <b>65,760</b>                | <b>89,300</b>                | <b>104,380</b>               |
| <b>Выводы</b>   |                     |                              |                              |                              |                              |
| <i>Общая чистая коррекция</i>                                   | <b>руб./м2/мес.</b> |                              | -24,240                      | -10,700                      | -38,480                      |
| <i>в % от цены продажи</i>                                      | <b>%</b>            |                              | -27,800                      | -10,700                      | -27,800                      |
| <i>Общая валовая коррекция</i>                                  | <b>руб./м2/мес.</b> |                              | 32,116                       | 10,700                       | 50,982                       |
| <i>в % от цены продажи</i>                                      | <b>%</b>            |                              | 35,684                       | 10,700                       | 35,687                       |
| <i>Весовой коэффициент</i>                                      |                     |                              | 2,921                        | 8,766                        | 1,840                        |
| <i>Средневзвешенная арендная ставка</i>                         | <b>руб./м2/мес.</b> | <b>86,27</b>                 |                              |                              |                              |

#### Описание корректировок

1. *Корректировка на передаваемые права (на вид права).* Оцениваемый объект, как и все Аналоги, предлагается в аренду. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия рынка (условие аренды).* Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках сдачи в аренду, между арендаторами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Корректировка на «уторговывание».* В стандартном случае к заявленным продавцами стоимости продажи применяется поправка (скидка) на торг. Для определения скидки на торг были использованы данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.), а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» цен предложений на подобные объекты, предлагаемых собственниками в аренду, в процессе переговоров могут быть снижены на величину 10,0-11,4%. В данном случае, ввиду влияния экономического кризиса конца 2014 года и снижения спроса на подобные





объекты, принимается усредненное значение корректировки в размере -10,7% в сторону понижения.

| Арендные ставки объектов   |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 10,7% | 10,0% | 11,4% |
| 2. Специализированные высокочассные складские объекты                | 10,0% | 9,4%  | 10,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 11,0% | 10,3% | 11,7% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 15,2% | 14,0% | 16,4% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 10,3% | 9,7%  | 10,8% |

5. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 09.08.2019г. (III квартал 2019г.). Дата предложения объектов-аналогов актуальная, корректировка не требуется.

6. *Корректировка на месторасположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют собластимое расположение и находятся в промышленных зонах г. Таганрог. Корректировка для него не требуется.

7. *Корректировка на функциональное назначение.* Объект оценки, как и все Аналоги, относится к сектору рынка объектов производственно-складского назначения. В данном случае корректировка не требуется.

8. *Корректировка на долю офисных помещений в производственно-складском комплексе.* Здание объекта оценки, в отличие от Аналога 2, имеет офисные помещения в размере 360,3 кв.м. (21,3% от общей площади строений). Объект-аналог не имеют офисных помещений.

Аналоги 1 и 3 офисные помещения имеются, соотношение определить не представляется возможным, делается специальное предположение, что оно сопоставимо с площадями объекта оценки.

Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную стоимость наличия доли офисного помещения, входящего в состав производственно-складской базы, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга («Справочник оценщика недвижимости-2018») «Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

| Удельная арендная ставка   |      |      |      |
|--|------|------|------|
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,51 | 1,33 | 1,70 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса             | 1,23 | 1,11 | 1,34 |

Корректировка проводилась по следующей формуле:

$$K = (D_{адмОО} - D_{адмОА}) * C_{адм} + (D_{промОО} - D_{промОА}) * C_{пром}$$

$D_{промОО}$ ,  $D_{промОА}$  – доля производственных помещений объекта оценки и объекта-аналога,

$D_{адмОО}$ ,  $D_{адмОА}$  – доля административных помещений объекта оценки и объекта-аналога,

$C_{адм}$  – 1,23 коэффициент для административно-бытовых помещений,

$C_{пром}$  – 1 коэффициент для производственных помещений.

Таким образом, корректировка вводится только для Аналогов 1 и 2 и составит:  $K = ((0,213-0) * 1,23 + (0,787-1) * 1) * 100\% = +4,90\%$ .

9. *Корректировка на общее техническое состояние объектов капитального строительства.* Объект оценки, как и все объекты-аналоги, в целом находятся в удовлетворительном физическом состоянии. Корректировка не проводилась.

10. *Корректировка на капитальность (материал ограждающих конструкций).* Оцениваемое здание единого объекта недвижимости имеет капитальные стены. Все Аналоги также имеют капитальные кирпичные стены.

11. *Корректировка на общую площадь.* Использование данной корректировки обосновано тем, что, согласно сложившейся на рынке недвижимости практике, чем меньше площадь помещения, тем легче его реализовать. Т.е., чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость кв.м. площади объекта. Аналоги и объект оценки имеют большую площадь. В случае аренды, в отличие от рынка купли-продажи, объект можно сдать по частям, что позволяет достигнуть максимальной доходности, т.е. зависимость стоимости от площади на рынке аренды меньше, чем на рынке продажи. В отношении рынка аренды данный факт оказывает влияние только в случае, если сдаваемая площадь объекта торгово-офисного назначения превышает 500 кв.м., в которых заинтересованы крупные компании (как для размещения больших супермаркетов, так и для размещения крупных офисов). В типичной ситуации имеющиеся помещения могут сдаваться по частям.

Также, по данным [http://www.rway-online.ru/FileHandler.ashx?guid=swissappraisal\\_analytics\\_industrialrealestate\\_2q2011.pdf](http://www.rway-online.ru/FileHandler.ashx?guid=swissappraisal_analytics_industrialrealestate_2q2011.pdf), [http://www.rway-online.ru/FileHandler.ashx?guid=sar\\_analytics\\_industrialrealestate\\_2011.pdf](http://www.rway-online.ru/FileHandler.ashx?guid=sar_analytics_industrialrealestate_2011.pdf), на рынке аренды производственно-складской недвижимости отсутствует такой ценообразующий фактор как площадь объекта и земельного участка под объектом аренды, или влияние плотности застройки на арендную ставку. Корректировка не применялась.

12. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Здание объекта оценки неотапливается, как и помещения Аналога 2. Помещения объектов-аналогов 1 и 3 отапливаются. Ввиду отсутствия статистических данных о влиянии на рыночную стоимость коммерческой недвижимости наличия отапливаемых/неотапливаемых помещений, для определения коэффициента стоимостного различия между объектами, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра финансового консалтинга

(«Справочник оценщика недвижимости-2018» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Издание третье, Приволжского центра финансового консалтинга, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018г.).

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 86

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта | 0,78             | 0,74                   | 0,77 |

Корректировка составит:

- для Аналогов 1 и 2:  $K = (0,78/1-1)*100\% = -22\%$ ,

- для Аналога 3 не требуется.

13. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не вводилась, так как объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок (согласно пособия («Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества». Кн. 2: учеб.пособие / под ред. И.В. Косоруковой, стр. 108)). Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$x_i$  – сумма модулей поправок.

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок. Тогда, объекту-аналогу наиболее близкому к объекту оценки придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Итоговая величина рыночной арендной ставки объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму всех весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость ставки аренды для оцениваемых объектов составляет 86 руб./м<sup>2</sup> в месяц.



**2. Определение рыночной стоимости производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560, доходным подходом**

*Оценка операционных доходов*

Оценка операционных доходов проводится путем определения потенциального валового дохода (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду по рыночным арендным ставкам. Эффективный валовой доход (ЭВД) получаем после уменьшения потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки объекта. Расчет ЭВД представлен в следующей таблице, представленной ниже.

*Оценка операционных расходов*

В состав операционных расходов включены следующие затраты арендодателя (владельца объекта):

- Затраты на текущий ремонт;
- Налог на имущество;
- Расходы на замещение;
- Расходы на страхование.

*Резерв на замещение*

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по депозитной ставке в течение всего срока владения объектом.

В качестве затрат на замещение для расчетов была использована рассчитанная величина стоимости строительства, определенной в рамках затратного подхода. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных зданию, производится один раз в 30 лет<sup>8</sup>.

Начиная с первого прогнозного периода необходимо осуществлять резерв на следующий капитальный ремонт. Сумма, требуемая для ремонта, определяется в процентах от стоимости, исходя из срока экономической жизни и периодичности капитального ремонта. В качестве ставки накопления использовалась процентная ставка бескупонной доходности, которая на дату оценки составляет 6,81% ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)).

Расчеты проводились с использованием функции фактор фонда возмещения по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где,

<sup>8</sup> Величина примерной периодичности проведения ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась на основании "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, СНиП 31-06-2009, СНиП 31-05-2003, СНиП 31-01-2003, СНиП 31-02-2001, СНиП 31-03-2001, СНиП 31-04-2001 (<https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>)





n – число периодов;

i- ставка процента.

#### *Страховые платежи*

По данным [http://www.sbaspect.ru/insurance/property\\_insurance/](http://www.sbaspect.ru/insurance/property_insurance/), тарифы по страхованию имущества – от 0,02% до 1,0% от страховой суммы в зависимости от вида имущества, его стоимости, местонахождения и степени обеспечения превентивными мерами по защите имущества. Принимая во внимание состояние оцениваемых площадей в расчетах приняты отчисления на страховку на уровне 1% от рыночной стоимости объекта капитального строительства (рыночная стоимость, полученная в рамках данного расчета) (рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, получаемая в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного подхода) с использованием техники «Подбора параметра»). Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками ряда страховых компаний.

Технически расчет проводится с помощью функции «Подбор параметра». Подбираемым параметром служит разница между задаваемым приближением налогооблагаемой базы и искомой рыночной стоимостью объекта. Критерием подбора является равенство параметра нулю.

#### *Оценка коммунальных платежей*

Аналоги подобраны с очищенными от коммунальных платежей арендными ставками.

#### *Оценка затрат на текущий ремонт (расходы на замещение)*

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по депозитной ставке в течение всего срока владения объектом. В качестве полной стоимости замещения (ПСЗ) для расчетов была использована рассчитанная величина рыночной стоимости помещений, определенной в рамках данного расчета. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных оцениваемому зданию, производится один раз в 30 лет<sup>9</sup>. В рамках расчета затрат на текущий ремонт взнос на амортизацию короткоживущих элементов (далее КЖ элементов) рассчитывается на период прогнозирования путем дисконтирования полной восстановительной стоимости КЖ элементов со ставкой дисконтирования по бескупонной доходности на дату оценки ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)) с периодом дисконтирования средневзвешенного срока службы КЖ элемента.

#### *Оценка налога на имущество*

Ставка налога на имущество, в соответствии с действующими нормативными документами составляет 2,2% остаточной балансовой стоимости имущества в год. Изменение балансовой стоимости на протяжении прогнозного периода рассчитывалось исходя из рыночной стоимости, определенной в рамках данного расчета. В течение прогнозного периода стоимость уменьшается на величину амортизационных отчислений, составляющих ежегодно 1,19% (Нормы амортизации по Постановлению Совета

<sup>9</sup> Величина примерной периодичности проведения капитального ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась в рамках настоящего Отчета на основании "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279.



Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы). В соответствии с правилами бухгалтерского учета в качестве базы для расчета налога на имущество принимается среднегодовая стоимости имущества.

В рамках данного расчета рыночная стоимость рассматривается с точки зрения покупателя, т.е. покупатель поставит на учет объект оценки по стоимости покупки, соответствующей рыночной стоимости улучшений (была принята стоимость, полученная в рамках данного расчета (*рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, получаемая в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного подхода*) с использованием техники "Подбора параметра"). Технически расчет проводится с помощью функции "Подбор параметра". Подбираемым параметром служит разница между задаваемым приближением налогооблагаемой базы и искомой рыночной стоимостью объекта. Критерием подбора является равенство параметра нулю. Учитывая вышесказанное, в расчете за базу определения расходов по налогу на имущество (за балансовую стоимость) принимается стоимость, полученная в рамках данного расчета, за вычетом стоимости НДС (в соответствии с типичными правилами налогового учета). Данный принцип связан с тем, что на бухгалтерский учет объект ставится по стоимости приобретения. Исходя из года постройки основного строения здания (2003) и типичного срока эксплуатации (100 лет<sup>10</sup>), оставшийся срок эксплуатации принимается равным около 84 года. В качестве базы для расчета налога на имущество (среднегодовая стоимости имущества) в расчете принята рыночная стоимость объекта оценки, определяемая в процессе данных расчетов. Расчет величины налога на имущество представлен в таблице, представленной ниже. Величина загрузки объекта оценки принимается в размере 100%.

<sup>10</sup> "Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения", С.Е.Фомин, С.-Петербург, МИПКК при С-Петербургском государственном техническом университете, 1994 г.



ООО «Андреев Капиталъ», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7  
т.(4822) 32-09-02; andreevcapital.ru; E-mail: [ocenka.tver@mail.ru](mailto:ocenka.tver@mail.ru)  
Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

### Расчет ЭВД

Таблица

| № п/п | Наименование                          | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6 (пост-прогнозный) | Примечания  |
|-------|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|---|
| 1     | Рост арендных ставок, %               | 4,00       | 4,00       | 4,00       | 4,00       | 4,00       | 4,00                | За 1-й год по данным МЭРТ, далее- равномерно убывает до уровня инфляции |
| 2     | Ставка арендной платы, руб./кв.м.год  | 1032,00    | 1073,28    | 1116,21    | 1160,86    | 1207,29    | 1255,59             | За 1-й год-из сравнения аналогов, далее с темпом роста арендных ставок  |
| 3     | Потенциальный валовый доход, руб./год | 1744699,20 | 1814487,17 | 1887066,65 | 1962549,32 | 2041051,29 | 2122693,35          | стр.2* площадь объекта в кв.м.  |
| 4     | Эффективный валовый доход, руб./ год  | 1744699,20 | 1814487,17 | 1887066,65 | 1962549,32 | 2041051,29 | 2122693,35          | стр.3*загрузка объекта в %  |

### Расчет налога на имущество

Таблица

| № | Наименование                                      | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6 (пост-прогнозный) | Примечания   |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|--|
| 1 | Предполагаемая рыночная стоимость имущества, руб. | 11364966,34 | 11229723,24 | 11094480,14 | 10959237,04 | 10823993,94 | 10688750,84         | Исходя из предполагаемой стоимости объекта, за вычетом НДС и средней нормы амортизации 1,19% |
| 2 | Налог на имущество, руб./год                      | 250029,26   | 247053,91   | 244078,56   | 241103,21   | 238127,87   | 235152,52           | 2,2% от стр.1  |



### Затраты на текущий ремонт объекта

Затраты на ремонт рассчитаны, исходя из срока службы короткоживущих элементов и удельных весов конструктивных элементов согласно Сборника УПВС. Расчет затрат представлен в таблицах ниже.

Таблица

#### Срок службы короткоживущих элементов

| № п/п | Конструкции   | Доля элемента, % | Доля КЖ элементов<br>доля | Доля КЖ элементов,<br>% | Срок службы КЖ<br>элемента лет | Средневзвешенный срок<br>службы КЖ элемента, лет |
|-------|---|------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|--|
| 1     | Фундаменты  | 4                |                           |                         |                                |  |
| 2     | Стены и перегородки   | 23               |                           |                         |                                |  |
| 3     | Перекрытия  | 18               |                           |                         |                                |  |
| 4     | Крыши   | 12               | 0,5                       | 6                       | 40                             | 2,4  |
| 5     | Полы и лестницы   | 10               | 0,5                       | 5                       | 40                             | 2  |
| 6     | Проемы  | 9                | 0,5                       | 4,5                     | 40                             | 1,8  |
| 7     | Отделочные работы   | 6                | 0,5                       | 3                       | 40                             | 1,2  |
| 8     | Внутренние санитарно-технические<br>и электротехнические устройства | 16               | 0,5                       | 8                       | 40                             | 3,2  |
| 9     | Прочие работы   | 2                | 0,5                       | 1                       | 40                             | 0,4  |
|       | <b>Итого</b>  | <b>100</b>       |                           | <b>27,5</b>             |                                | <b>45,96</b>                                     |





Таблица

**Расчет затрат на текущий ремонт**

| № | Наименование                            | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6<br>(пост-<br>прогнозный) | Примечания   |
|---|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------------|--|
| 1 | Взнос на амортизацию КЖ элементов, руб. | 19398,37 | 19398,37 | 19398,37 | 19398,37 | 19398,37 | 19398,37                   | Исходя из ПСЗ, доли КЖ элементов и среднего срока жизни по фактору фондовозмещения |
| 2 | Прогноз инфляции                        |          | 1,0400   | 1,0400   | 1,0400   | 1,0400   | 1,0400                     | по данным МЭРТ   |
| 3 | Затраты на текущий ремонт объекта, руб. |          | 20174,31 | 20174,31 | 20174,31 | 20174,31 | 20174,31                   | стр.1 * стр.2  |

Таблица

| №  | Наименование                     | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6<br>(пост-<br>прогнозный) | Примечания  |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
|--|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------------|---|---------------------|----------|--|------------|---|----|----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----------|----------------------|-------|-------------------------------------|----------|
| 1  | Затраты на страхование, руб./год | 134106,6 | 134106,6 | 134106,6 | 134106,6 | 134106,6 | 134106,6                   | 1% от предполагаемой стоимости  |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| 2  | Резерв на замещение, руб./год    | 53360,20 | 53360,20 | 53360,20 | 53360,20 | 53360,20 | 53360,20                   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Резерв на замещение</th> <th>Величина</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб.</td> <td>16 237 935</td> </tr> <tr> <td>Периодичность капитального ремонта, лет</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Затраты на капитальный ремонт, %</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Затраты на капитальный ремонт, руб.</td> <td>4 871 381</td> </tr> <tr> <td>Ставка накопления, %</td> <td>6,81%</td> </tr> <tr> <td>Резерв на замещение в год, тыс.руб.</td> <td>53 360,2</td> </tr> </tbody> </table> | Резерв на замещение | Величина | Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб. | 16 237 935 | Периодичность капитального ремонта, лет | 30 | Затраты на капитальный ремонт, % | 30% | Затраты на капитальный ремонт, руб. | 4 871 381 | Ставка накопления, % | 6,81% | Резерв на замещение в год, тыс.руб. | 53 360,2 |
| Резерв на замещение  | Величина                         |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Величина стоимости строительства, определенной в рамках сравнительного подхода, руб. | 16 237 935                       |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Периодичность капитального ремонта, лет  | 30                               |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Затраты на капитальный ремонт, %   | 30%                              |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Затраты на капитальный ремонт, руб.  | 4 871 381                        |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Ставка накопления, %   | 6,81%                            |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |
| Резерв на замещение в год, тыс.руб.  | 53 360,2                         |          |          |          |          |          |                            |   |                     |          |  |            |   |    |                                  |     |                                     |           |                      |       |                                     |          |



Таблица

**Расчет суммы операционных расходов**

| № | Наименование                          | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6<br>(пост-<br>прогнозный) | Примечания                   |
|---|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|------------------------------|
| 1 | Затраты на страхование, руб.          | 134106,603 | 134106,603 | 134106,603 | 134106,603 | 134106,603 | 134106,603                 | Из табл. выше                |
| 2 | Затраты на текущий ремонт, руб        | 20174,31   | 20174,31   | 20174,31   | 20174,31   | 20174,31   | 20174,31                   | Из табл. выше                |
| 3 | Налог на имущество, руб.              | 250029,26  | 247053,91  | 244078,56  | 241103,21  | 238127,87  | 235152,52                  | Из табл. выше                |
| 4 | Резерв на замещение                   | 53360,20   | 53360,20   | 53360,20   | 53360,20   | 53360,20   | 53360,20                   | Из табл. выше                |
| 5 | Итого операционных расходов, руб./год | 457670,37  | 454695,02  | 451719,67  | 448744,33  | 445768,98  | 442793,63                  | стр.1 + стр.2 + стр.3+ стр.4 |

Таблица

**Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки**

| Параметр модели расчета   | Единица измерения | Значение  |
|---|-------------------|-----------|
| Общая площадь объекта оценки  | кв.м.             | 1690,6    |
| Ставка дохода от сдачи объекта в аренду на дату оценки                        | руб./кв.м./год    | 1032,00   |
| Затраты на текущий ремонт объекта оценки за первый год прогнозного периода    | руб.              | 20174,31  |
| Налог на имущество за первый год прогнозного периода                          | руб.              | 250029,26 |
| Величина прогнозного периода  | лет               | 5         |
| Темпы роста ставки арендной платы в течение прогнозного периода               | % в год           | 4-4,0     |
| Долгосрочные темпы роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период | % в год           | 4         |

**Расчет ставок дисконтирования и капитализации**

*Расчет ставки дисконтирования*

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом суммирования, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу суммирования, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$R=r_1+\pi, \text{ где}$$

R – ставка дисконтирования;



$r_f$  – безрисковая норма прибыли;

$\pi$  – премии за риск вложения в данный объект.

Премия за риск складывается из следующих составляющих:

- Премия за страновой риск;
- Премия за риск инвестирования в недвижимость;
- Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта недвижимости;
- Премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве безрисковой ставки, включающей в себя страновой риск (риск вложения в Россию), принята процентная ставка бескупонной доходности, которая на дату оценки составляет 6,81% ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)). Безрисковая ставка была принята равной:  $r_f = 6,81\%$ .

При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Таблица. Расчет премии за риск

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6          | 7        | 8        | 9        | 10       |
|--|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|----------|
| <i>Систематический риск</i>                          |                 |          |          |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |          |          |          |          | 1        |            |          |          |          |          |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |          |          | 1        |          |          |            |          |          |          |          |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      |          | 1        |          |          |          |            |          |          |          |          |
| <i>Несистематический риск</i>                        |                 |          |          |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации      | статичный       |          | 1        |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       |          |          |          |          | 1        |            |          |          |          |          |
| Неполучение арендных платежей                        | динамичный      |          |          |          | 1        |          |            |          |          |          |          |
| Неэффективный менеджмент                             | динамичный      |          | 1        |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | 1        |          |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      | 1        |          |          |          |          |            |          |          |          |          |
| Неправильное оформление договоров аренды             | динамичный      | 1        |          |          |          |          |            |          |          |          |          |
| <b>Количество наблюдений</b>                         |                 | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Взвешенный итог                                      |                 | 3        | 6        | 3        | 4        | 5        | 6          | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Сумма  |                 |          |          |          |          |          | 26         |          |          |          |          |
| Количество факторов                                  |                 |          |          |          |          |          | 10         |          |          |          |          |
| Поправка на риск вложений в объект недвижимости      |                 |          |          |          |          |          | <b>2,6</b> |          |          |          |          |



Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта отражает положение на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. На российском рынке недвижимости крупные объекты имеют более низкую ликвидность и требуют до 12 месяцев для проведения дополнительного маркетинга. По нашему мнению, дополнительное время экспозиции оцениваемого объекта на открытом рынке составит не менее 6 месяцев. Для расчета используется методика дисконтирования. Ставка дисконта, принимается нами равной безрисковой – 6,81%. Риск в этом случае определяется по формуле:

$$R = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

R – надбавка за низкую ликвидность;

r – ставка дисконта;

n – период дисконтирования равный среднему времени, необходимому для дополнительного маркетинга, по сравнению с наиболее ликвидными объектами (6/12). В итоге надбавка за низкую ликвидность равна 3,24%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Таблица. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость<sup>11</sup>

| Уровень риска               | Премия за инвестиционный менеджмент   |
|-----------------------------|---|
| Низкое значение (1 %)       | Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности  |
| Значение ниже среднего (2%) | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника  |
| Среднее значение (3%)       | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере |

<sup>11</sup> Сайт Дальневосточного государственного университета [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)





|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Значение выше среднего (4%)</b> | Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление |
| <b>Высокое значение (5%)</b>       | Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена  |

Объект предназначен для сдачи в аренду. Для данного объекта может быть выбран риск в размере значения ниже среднего, учитывая местоположение объекта оценки, техническое состояние, назначение и большую площадь. Премия за риск принята на уровне 2%. Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице.

*Таблица*

*Расчет ставки дисконта*

| № | Наименование                                 | Значение, % | Примечание                               |
|---|--|-------------|--|
| 1 | Безрисковая ставка                           | 6,81        | процентная ставка бескупонной доходности |
| 2 | Несистематический риск вложения недвижимость | 2,6         | из диапазона 4,7-9,7%                    |
| 3 | Риск ликвидности                             | 3,24        | см. расчет выше                          |
| 4 | Надбавка за инвестиционный менеджмент        | 2           | из диапазона 1-5%                        |
| 5 | Ставка дисконта                              | 14,65       | стр.1 + стр.2 + стр.3 + стр.4            |

*Расчет реверсии*

Реверсия в методе дисконтирования денежных потоков используется для определения будущей стоимости объекта в постпрогнозный период. Общепринятой для расчета реверсии в данном случае используем формулу Гордона:

$$V = CF_n * (1+G) / (r-G)$$

В расчетах Оценщик предполагает стабилизацию чистого операционного дохода в постпрогнозный период, и долгосрочные темпы роста дохода приравниваются к прогнозируемому уровню долгосрочной инфляции, которая составит до 4% в год по данным МЭРТ.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в таблице ниже:



**Определение рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков**

| № | Наименование   | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6 (постпрогнозный) | Примечания      |
|---|--|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|-----------------|
| 1 | Эффективный валовой доход, руб./ год                             | 1744699,20 | 1814487,17 | 1887066,65 | 1962549,32 | 2041051,29 | 2122693,35         | Из табл. выше   |
| 2 | Операционные расходы, руб./ год                                  | 457670,37  | 454695,02  | 451719,67  | 448744,33  | 445768,98  | 442793,63          | Из табл. выше   |
| 3 | Чистый операционный доход, руб./год (1-й год не полный)          | 1287028,83 | 1359792,15 | 1435346,98 | 1513805,00 | 1595282,32 | 1679899,72         | стр.1-стр.2     |
| 4 | Временной фактор дисконта и реверсии, лет                        | 0,500      | 1,500      | 2,500      | 3,500      | 4,500      | 5,000              |                 |
| 5 | Коэффициент дисконта и реверсии                                  | 0,934      | 0,815      | 0,710      | 0,620      | 0,541      | 0,505              | $K = 1/(1+i)^n$ |
| 6 | Реверсия   |            |            |            |            |            | 16404030,89        |                 |
| 7 | Текущая стоимость ЧОД и реверсии                                 | 1201988,96 | 1107666,80 | 1019806,84 | 938113,44  | 862278,16  | 8280806,09         | стр.3*стр5      |
| 8 | Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб. (округл.) | 13410660   |            |            |            |            |                    |                 |

Из таблицы видно, рыночная стоимость производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560, определенная доходным подходом, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

**13 410 660 рублей.**



## **7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Возможность получения обобщающих характеристик достоверности полученных с использованием различных подходов результатов основана на анализе различных обстоятельств, сложившихся к моменту вынесения решения о величине итоговой стоимости. Для установления окончательной величины стоимости, основывающейся на величинах нескольких промежуточных результатов, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, на основании причинно-следственного анализа всего проведенного оценочного исследования присваивается весовой коэффициент.

Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

**Методы затратного подхода** хорошо работают для только что построенных объектов или незаконченных строительством. Эти методы незаменимы для объектов, не приносящих доход (например: правительственные объекты). Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Малое значение этому подходу придаётся при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному завышению стоимости объекта, если он недавно построен или к значительному занижению стоимости для старых, изношенных построек. Недостатком затратного подхода является недостаточная развитость земельного рынка, а также определенная ригидность данного подхода, недостаточно быстро реагирующего на изменения рыночной ситуации.

Для **объекта недвижимого имущества** затратный подход не применялся ввиду того, что стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки, согласно Заданию на оценку, не учитывается. Ввиду того, что нарушается методика определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества затратным подходом<sup>12</sup>, при которой необходимым условием является оценка рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в данном случае объект оценки затратным

<sup>12</sup> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, О-93 М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 496 с.: ил.



подходом рассчитывался только с целью получения балансовой и остаточной стоимости для проведения расчета доходного подхода.

**Доходный подход.** Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придаётся наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости.

В данном отчете, для оцениваемого объекта использован метод дисконтирования денежных потоков, ввиду того, что он наиболее применим для подобной недвижимости, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

**Сравнительный подход** более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по подходу прямого сравнительного анализа продаж, придаётся значительный вес при хорошо развитом рынке недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод выделения ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объекта оценки. В данном отчете использован метод выделения, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Для объекта оценки применялись два подхода: сравнительный и доходный.

Весовые коэффициенты распределены согласно таблицы, указанной ниже:

#### Расчет весовых коэффициентов

Таблица

| Критерии   | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Проверка |
|--|------------------|-----------------|----------------------|----------|
| Достоверность информации   | Не применялся    | 0,5             | 0,6                  | 1        |
| Полнота информации   |                  | 0,4             | 0,6                  | 1        |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца |                  | 0,5             | 0,5                  | 1        |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка                              |                  | 0,5             | 0,5                  | 1        |
| Способность учитывать местоположение                                 |                  | 0,5             | 0,5                  | 1        |
| Способность учитывать объемно-планировочные характеристики           |                  | 0,3             | 0,3                  | 1        |
| Допущения принятые в расчетах  |                  | 0,2             | 0,2                  | 1        |
| Сумма баллов   |                  | 2,9             | 3,2                  | 7        |
| Удельные весовые показатели, %                                       |                  | 0,475           | 0,525                | 1,00     |



Окончательные результаты согласования представлены в таблицах ниже:

Таблица

| № п/п | Наименование объекта   | Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.) | Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.) | Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.) | Итоговая рыночная стоимость, (руб.) (округленно) <sup>13</sup> |
|-------|--|--|---|---|--|
| 1     | производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560 | 13 410 660                                     | 16 237 935  | Не применялся                                   | 14 895 000   |
|       | <i>Весовой коэффициент</i>   | <i>0,475</i>                                   | <i>0,525</i>  | <i>0</i>  | <i>1,0</i>   |

<sup>13</sup> Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 "Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления".





## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что: **наиболее вероятная рыночная стоимость рыночная стоимость производственного корпуса с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м., литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь 5,9 кв.м. Литер: д. Инвентарный номер: 5-268-17, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г.Таганрог, Николаевское шоссе, д.30, условный номер: 61-61-42/082/2008-560, по состоянию на 09 августа 2019 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без НДС составляет:**

**14 895 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки<sup>14</sup>.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральными стандартами оценки: Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №10) утвержденным приказом МЭРТ от 01 июня 2015 г. № 328.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Оценщик ООО «Андреев Капиталь»

А.С. Чайкин

<sup>14</sup> Ст.12 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.



## Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994, с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
7. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88р.
8. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта. - Госстрой СССР
9. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
10. Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПС), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции, Распоряжение №595-РЗП от 06.06.1997 г.
11. Болдырев В.С., Галушка А.С, Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М., 1998.
12. Информационный ресурс Интернет: [www.igt.ru](http://www.igt.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.
13. Иванов А.М., Первозчиков А.Г. Основы оценки недвижимости. – Тверь, 1999.
14. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
16. Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пос. – М., 2001.
17. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.
19. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
20. Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М., 1993.
21. Шакина В.А. Опыт расчета примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости //Российский оценщик, 2000, № 1-2.



ООО «Андреев Капиталь», 170100, г. Тверь, ул. Индустриальное, д.7

т. (4822) 32-09-02; [andreevcapital.ru](http://andreevcapital.ru); E-mail: [ocenka.tver@mail.ru](mailto:ocenka.tver@mail.ru)

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ****Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Ростов-на-Дону  
«19» февраля 2019 года

Дело № А53-18399/2018

Резолютивная часть решения объявлена «14» февраля 2019 года  
Полный текст решения изготовлен «19» февраля 2019 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе:  
судьи Деминой Я.А.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сорокиным Д.М.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела по заявлению кредитора – Умарова Акая Сартаевича (10.12.1966 года рождения, место рождения: г. Аркалык, республика Казахстан, адрес регистрации: 127273, г. Москва, Отрадный проезд, д. 5, кв. 91)  
о признании закрытого акционерного общества «Автогенез» (ОГРН 1026102591074, ИНН 6154004849, место нахождения: 347913, Ростовская область, город Таганрог, улица Николаевское шоссе, 30) несостоятельным (банкротом)  
отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения;  
при участии в судебном заседании:  
от заявителя: представитель Григорьев В.В. по доверенности от 07.06.2018;  
от должника: руководитель Шульженко Р.А.; представитель Петрушевская Г.И. по доверенности от 09.01.2019;  
временного управляющего Левашова А.М. – паспорт;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Автогенез» (далее – должник) рассматривается отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения.

Временный управляющий в судебном заседании отчитался о проделанной работе, ходатайствовал о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Представитель конкурсного кредитора поддержал ходатайство временного управляющего.

Представитель должника не возражал против введения процедуры конкурсного производства.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о

начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, отчет временного управляющего рассмотрен судом в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенных.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 21.09.2018 (резолютивная часть определения объявлена 14.09.2018) в отношении общества с ограниченной ответственностью «Автогенез» введена процедура, применяемая в деле о банкротстве – наблюдение, временным управляющим утвержден Левашов Артем Михайлович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 22.09.2018.

Закрытое акционерное общество «Автогенез» зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1026102591074, обществу присвоен ИНН 6154004849.

С 11.01.2005 должник состоит на налоговом учете в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Таганрогу Ростовской области.

Основным видом деятельности является розничная торговля моторным топливом в специализированных магазинах (код по ОКВЭД 47.30).

В рамках осуществления своих полномочий, в соответствии со статьями 66, 67 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, временным управляющим за отчетный период были осуществлены следующие мероприятия.

В соответствии со статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 временным управляющим были направлены и оплачены данные для опубликования сведений о введении процедуры наблюдения в отношении должника в газету «Коммерсантъ» и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве.

В рамках процедуры наблюдения временным управляющим были разосланы запросы в регистрирующие органы в целях поиска имущества должника, предприняты меры к уведомлению кредиторов и уполномоченных органов о введении процедуры наблюдения.

Согласно выписке из ЕГРП за должником зарегистрировано четыре объекта недвижимого имущества, в том числе: автозаправочная станция КН/УН: 61:58:005268:188, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, 30; мойка. Площадью 225,6 кв.м, КН/УН61:58:0005268:122, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, 30; производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадью 1690. кв.м, КН/УН: 61:58:0005268:158, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, 30; Склад, площадью 425,7 кв.м, КН/УН: 61:58:0005268:181, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское шоссе, 30-А.

Согласно ответу УГИБДД по Ростовской области за должником зарегистрировано одно транспортное средство и два прицепа.

Согласно бухгалтерской отчетности должника по состоянию на 01.01.2018 балансовая стоимость имущества должника составляет 4 474 000,00 рублей, в том числе основные средства – 2 490 000 рублей, дебиторская задолженность –1 901 000 рублей, финансовые вложения – 82 000 рублей, денежные средства – 1 000 рублей.



В соответствии с требованиями статьи 70 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, по результатам которого сделаны следующие выводы:

- достаточно средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему;
- невозможно восстановить платежеспособность должника;
- целесообразно ходатайствовать перед арбитражным судом о введении в отношении должника процедуры банкротства – конкурсное производство.

Кроме того временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков преднамеренного и фиктивного банкротства, а также вывод об отсутствии оснований для оспаривания сделок должника.

Сформирован реестр требований кредиторов: кредиторы первой и второй очередей отсутствуют, в третью очередь включены требования следующих кредиторов: Умаров А.С. в размере 12 023 697,71 руб. в том числе: 10 827 222,30 руб. основного долга, 1 196 475,41 руб. неустойки, УФНС по Ростовской области в размере 23 960,77 руб. – пени.

01.02.2019 проведено первое собрание кредиторов, на котором присутствовали кредиторы, требования которых составляют 100% от числа включенных в реестр требований кредиторов должника, по результатам которого приняты следующие решения: принять к сведению отчет временного управляющего; ходатайствовать перед Арбитражным судом Ростовской области о введении конкурсного производства; комитет кредиторов не избирать; избрать Григорьева Виталия Викторовича представителем собрания кредиторов; не предъявлять дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего; привлечь для проведения процедуры конкурсного производства арбитражного управляющего Левашова Артема Михайловича, из числа членов Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО»; возложить обязанность по ведению реестра требований кредиторов на арбитражного управляющего; определить местом проведения последующих собраний кредиторов: г. Владимир, ул. Строителей, 4; определить периодичность последующих собраний кредиторов один раз в три месяца.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 данного закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно пункту 1 статьи 73 Закона о банкротстве к компетенции первого собрания кредиторов относится, в том числе, принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника, превышает 300 000 рублей, то есть превышает сумму требований, установленную статьей 6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, суд считает возможным признать ООО «Расчетный центр» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве, при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

На собрании кредиторов, состоявшемся 01.02.2019, было принято решение о выборе арбитражного управляющего, подлежащего утверждению в ходе процедуры конкурсного производства, Левашова Артема Михайловича, из числа членов Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО».

В материалы дела из Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» поступили сведения относительно кандидатуры арбитражного управляющего Левашова Артема Михайловича.

Исходя из представленных саморегулируемой организацией документов, кандидатура Левашова Артема Михайловича соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. №127-ФЗ.

Суд не располагает сведениями о том, что Левашов Артем Михайлович является заинтересованным лицом по отношению к должнику и кредиторам.

При таких обстоятельствах кандидатура Левашова Артема Михайловича подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Автогенез» с установлением вознаграждения в деле о банкротстве на основании статьи 20.6 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ в размере тридцати тысяч рублей.

Судебные расходы распределяются по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 59 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 № 127-ФЗ.

Руководствуясь статьями 45, 52, 53, 124, 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Признать закрытое акционерное общество «Автогенез» (ОГРН 1026102591074, ИНН 6154004849) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении закрытого акционерного общества «Автогенез» (ОГРН 1026102591074, ИНН 6154004849) процедуру конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Автогенез» (ОГРН 1026102591074, ИНН 6154004849) Левашова Артема Михайловича (ИНН 332908886610, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих саморегулируемой организации – 004/230-18) из числа членов Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО».

Установить конкурсному управляющему фиксированную сумму вознаграждения в размере 30 000 рублей в порядке статьи 20.6 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 № 127-ФЗ.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета по результатам процедуры конкурсного производства на **«13» августа 2019 года в 10 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: ул. Станиславского, 10/11-13, главный корпус, кабинет № 405.

Обязать конкурсного управляющего в установленный законом срок опубликовать сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; выполнить мероприятия, предусмотренные пунктом 2 статьи 129 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; представить отчет о результатах проведения конкурсного производства и документы в его подтверждение, обеспечить явку в судебное заседание.

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Обязать конкурсного управляющего незамедлительно в случае завершения всех предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» мероприятий до установленной даты заседания по рассмотрению отчета о результатах процедуры конкурсного производства обратиться в арбитражный суд с ходатайством о назначении отчета к рассмотрению в судебном заседании.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Автогенез» (ОГРН 1026102591074, ИНН 6154004849) в пользу Умарова Акая Сартаевича 6 000,00 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Решение суда по настоящему делу подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца с даты принятия решения, через суд, принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Я.А. Демина



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.10.2008 г.

**Документы-основания:**

Постановление №960 от 17.03.2003 г. Орган выдачи: Местное самоуправление  
Администрация города Таганрога Ростовской области.

Акт государственной приемочной комиссии о приеме законченного строительством объекта  
в эксплуатацию от 28.02.2003 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Закрытое акционерное общество "Автогенез". ИНН 6154004849. ОГРН 1026102591074. КПП  
615401001. Дата регистрации: 04.08.1999 г., наименование органа регистрации: Инспекция  
МНС России по г. Таганрогу Ростовской области. Адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ростовская обл., г.  
Таганрог, Николаевское Шоссе, 30.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Производственный корпус с административно-бытовым корпусом, площадь: 1690,6 кв.м.  
Литер: Д, п/Д. Этажность: 3. Подземная этажность: 1; Тамбур, площадь: 5,9 кв.м. Литер: д.  
Инвентарный номер: 5-268-17.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 30

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-42/082/2008-560

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
31.10.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-42/082/2008-560

**Регистратор:**

ОБЛАСТ



/ Пожидаева О. Б. /

61-АД

355379





АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры  
и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

**МУП «БТИ» г. Таганрога**

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*Производственный корпус с административным*  
(наименование объекта) *двухэтажным корпусом*

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область) Ростовская  
(наименование)  
Район (муниципальное образование) \_\_\_\_\_  
(наименование)  
Город (поселение) Таганрог  
(наименование)  
Улица (площадь, проспект, переулок) Николаевское шоссе 30

Учетные данные:

|                               |  |          |   |   |   |   |   |
|-------------------------------|--|----------|---|---|---|---|---|
| Номер                         | Организации технической инвентаризации (ОТИ) | 61-58    |   |   |   |   |   |
|                               | Инвентарный                                  | 5-268-17 |   |   |   |   |   |
|                               | Реестровый ОТИ                               |          |   |   |   |   |   |
|                               | Сводного реестра Ростовской обл.             |          |   |   |   |   |   |
| Кадастровый земельный участок |  | A        | B | B | Г | Д | Е |

Дата обследования объекта учета « 10 » июня 2008 г.

Особые отметки \_\_\_\_\_

Дата выдачи « 01 » дс 2008 г.

Форма технического паспорта  
утверждена Приказом министерства  
строительства, архитектуры  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от « 23 » июня 2003 г. № 60

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Наименование организации<br>технической инвентаризации |  |
|  | МУП «БТИ»<br>г. Таганрога                              |  |
| Руководитель<br>(Ф.И.О.)   | Подпись  |  |
| _____  | _____  |  |





IV. Общие сведения

Назначение Производственной корпус с административно-бытовой корпусом  
 Использование Производственной корпус с административно-бытовой корпусом  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

| Литера по плану | Наименование здания и его частей                             | Формула для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв. м) | Высота (м) | Объем (куб м) |
|-----------------|--|---|-----------------|------------|---------------|
| 1               | 2  | 3   | 4               | 5          | 6             |
|                 | А производственной корпус с административно-бытовой корпусом |   | 303,6           | 9,82       | 2981,7        |
|                 | и/А подвал   |   | 880,2           | 7,30       | 6425,4        |
|                 | Б тамбур   |   | 303,6           | 2,90       | 880           |
|                 |  |   | 51,9            | 3,0        | 155,7         |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |
|                 |  |   |                 |            |               |

### VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2003 Число этажей три

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки простая

| №№ п-п     | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее) | Техническое состояние (ободки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов с поправками | Износ в проц. | % износа к стр. гр. 7 x гр. 8 / 100 | Текущие изменения  |            |
|------------|---------------------------------------|--|---|-------------------------|---------------------------------------|--|---------------|-------------------------------------|--------------------|------------|
|            |                                       |  |   |                         |                                       |  |               |                                     | износ в % элемента | к строению |
| 1          | 2                                     | 3  | 4   | 5                       | 6                                     | 7  | 8             | 9                                   | 10                 | 11         |
| 1          | Фундаменты                            | бетонные блоки   |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 2          | а) Стены и их наружная отделка        | кирпичные  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            | б) Перегородки                        | кирпичные  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 3          | Перекрытия                            | чердачное  | пл. бетон   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | междуэтажные   | пл.   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | надпольное   |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 4          | Крыша                                 | плоская железобетонная   |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 5          | Полы                                  | бетонные, керамическая плитка                                      |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 6          | Проемы                                | оконные  | двухств. ств.   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | дверные  | металлические   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 7          | Внутренняя отделка                    | штукатур.  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 8          | Санитарно- и электротехн. устр.       | отопление  | да  |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | водопровод   | да  |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | канализация  | да  |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | горяч. водоснабж.  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | ванны  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | электроосвещ.  | да  |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | радио  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            |                                       | телефон  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| вентиляция | да                                    |  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
|            | лифты                                 |  |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| 9          | Прочие работы                         | штукатурка   |   |                         |                                       |  |               |                                     |                    |            |
| ИТОГО:     |                                       |  |   | 100                     | x                                     |  | x             |                                     | x                  |            |

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | подвал                    | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | мандр                | Удельный вес по таблице | Поправки       | Удельный вес с поправками | Литера | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------|---------------------------|----------------------|-------------------------|----------------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|
|                                       | Литера <i>н/в</i>         |                         |          |                           | Литера <i>д</i>      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Фундаменты                            | <i>бет. бл.</i>           |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Стены и перегородки                   | <i>бет. блоки + кирп.</i> |                         |          |                           | <i>метал. каркас</i> |                         | <i>осадки.</i> |                           |        |                         |          |                           |
| Перекрытия                            | <i>ж/бет</i>              |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Крыша                                 |                           |                         |          |                           | <i>мет.</i>          |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Полы                                  | <i>бет</i>                |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Проемы                                | <i>пр</i>                 |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Отделочные работы                     |                           |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Электроосвещение                      | <i>да</i>                 |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| Прочие работы                         | <i>лестн</i>              |                         |          |                           |                      |                         |                |                           |        |                         |          |                           |
| ИТОГО:                                |                           | 100                     | X        |                           |                      | 100                     | X              |                           |        | 100                     | X        |                           |

| Наименование конструктивных элементов | Литера | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | Литера | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | Литера | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|
| Фундаменты                            |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Стены и перегородки                   |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Перекрытия                            |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Крыша                                 |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Полы                                  |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Проемы                                |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Отделочные работы                     |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Электроосвещение                      |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| Прочие работы                         |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |        |                         |          |                           |
| ИТОГО:                                |        | 100                     | X        |                           |        | 100                     | X        |                           |        | 100                     | X        |                           |

X. Исчисление в восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерит по табл | Поправки к стоимости (коэффициенты) на: |                     |                     |    |    |    |    | Стоимость измерителя с поправками | Количество (объем - куб.м) (площадь - кв.м) | Восстановительная стоимость в руб. | Процент износа | Действительная стоимость в руб. |
|-----------------|----------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------|---|---------------------|---------------------|----|----|----|----|-----------------------------------|---|------------------------------------|----------------|---------------------------------|
|                 |                                  |            |           |            |                           | удельный вес                            | группу капитальнос. | климатический район |    |    |    |    |                                   |   |                                    |                |                                 |
| 1               | 2                                | 3          | 4         | 5          | 6                         | 7                                       | 8                   | 9                   | 10 | 11 | 12 | 13 | 14                                | 15  | 16                                 | 17             | 18                              |
|                 |                                  |            |           |            |                           |   |                     |                     |    |    |    |    |                                   |   |                                    |                |                                 |

Экспликация собственника

Николаевское шоссе 30

5-268-17

| Литер          | Этаж | Номер комнаты | Назначение        | Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., предназнач. помещения |       |                |       |       |      |      |      | Общая |  |        |
|----------------|------|---------------|-------------------|--|-------|----------------|-------|-------|------|------|------|-------|--|--------|
|                |      |               |                   | складская  |       | учрежденческая |       |       |      |      |      |       |  |        |
|                |      |               |                   | осн.   | всп.  | осн.           | всп.  | осн.  | всп. | осн. | всп. |       |  |        |
| п/Д            | под  | 1             | лестничная клетка |  |       |                | 15.00 |       |      |      |      |       |  | 15.00  |
| п/Д            | под  | 2             | коридор           |  |       | 15.00          |       |       |      |      |      |       |  | 15.00  |
| п/Д            | под  | 3             | служебная         |  |       | 14.80          |       |       |      |      |      |       |  | 14.80  |
| п/Д            | под  | 4             | служебная         |  |       | 16.10          |       |       |      |      |      |       |  | 16.10  |
| п/Д            | под  | 5             | служебная         |  |       | 15.80          |       |       |      |      |      |       |  | 15.80  |
| п/Д            | под  | 6             | коридор           |  |       | 14.30          |       |       |      |      |      |       |  | 14.30  |
| п/Д            | под  | 7             | кладовая          |  |       | 2.30           |       |       |      |      |      |       |  | 2.30   |
| п/Д            | под  | 8             | шахта лифта       |  |       | 7.30           |       |       |      |      |      |       |  | 7.30   |
| п/Д            | под  | 9             | коридор           |  |       | 14.30          |       |       |      |      |      |       |  | 14.30  |
| п/Д            | под  | 10            | склад             |  | 32.30 |                |       |       |      |      |      |       |  | 32.30  |
| п/Д            | под  | 11            | склад             |  | 32.10 |                |       |       |      |      |      |       |  | 32.10  |
| п/Д            | под  | 12            | служебная         |  |       | 15.20          |       |       |      |      |      |       |  | 15.20  |
| п/Д            | под  | 13            | коридор           |  |       | 14.30          |       |       |      |      |      |       |  | 14.30  |
| п/Д            | под  | 14            | коридор           |  |       | 14.90          |       |       |      |      |      |       |  | 14.90  |
| п/Д            | под  | 15            | лестничная клетка |  |       |                | 15.00 |       |      |      |      |       |  | 15.00  |
| Итого по этажу |      |               | под               |  | 64.40 | 144.30         |       | 30.00 |      |      |      |       |  | 238.70 |
| Итого по лит.  |      |               | п/Д               |  | 64.40 | 144.30         |       | 30.00 |      |      |      |       |  | 238.70 |



Экспликация собственника

5-268-17

Виколовское шоссе 30

| Этаж           | № комн | Назначение | Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., преднач. помещения |       |               |      |          |      | Общая         |      |               |      |      |         |
|----------------|--------|------------|---|-------|---------------|------|----------|------|---------------|------|---------------|------|------|---------|
|                |        |            | общественное  |       | производствен |      | торговая |      | учрежденческа |      | учрежденческа |      |      |         |
|                |        |            | осн.  | всп.  | осн.          | всп. | осн.     | всп. | осн.          | всп. | осн.          | всп. | осн. | всп.    |
| Д              | 1      | 1          | цех   | 150.3 |               |      |          |      |               |      |               |      |      | 150.30  |
| Д              | 1      | 2          | цех   | 99.6  |               |      |          |      |               |      |               |      |      | 99.60   |
| Д              | 1      | 3          | цех   | 146.7 |               |      |          |      |               |      |               |      |      | 146.70  |
| Д              | 1      | 4          | цех   | 357.9 |               |      |          |      |               |      |               |      |      | 357.90  |
| Д              | 1      | 5          | производственная  | 46.2  |               |      |          |      |               |      |               |      |      | 46.20   |
| Д              | 1      | 6          | коридор   |       |               |      |          |      |               |      | 7.6           |      |      | 7.60    |
| Д              | 1      | 7          | коридор   |       |               |      |          |      |               |      | 7.8           |      |      | 7.80    |
| Д              | 1      | 8          | коридор   |       |               |      |          |      |               |      | 6.8           |      |      | 6.80    |
| Д              | 1      | 9          | кабинет   |       |               |      |          | 15.0 |               |      |               |      |      | 15.00   |
| Д              | 1      | 10         | коридор   |       |               |      |          |      |               |      | 8.9           |      |      | 8.90    |
| Д              | 1      | 11         | торговый зал  |       |               |      |          | 83.5 |               |      |               |      |      | 83.50   |
| Д              | 1      | 12         | коридор   |       |               |      |          |      |               | 9.0  |               |      |      | 9.00    |
| Д              | 1      | 13         | коридор   |       |               |      |          |      |               | 14.6 |               |      |      | 14.60   |
| Д              | 1      | 14         | холл  |       |               |      |          |      |               | 19.8 |               |      |      | 19.80   |
| Д              | 1      | 15         | кабинет   |       |               |      |          |      |               | 5.7  |               |      |      | 5.70    |
| Д              | 1      | 16         | кабинет   |       |               |      |          |      |               | 5.9  |               |      |      | 5.90    |
| Д              | 1      | 17         | кабинет   |       |               |      |          |      |               | 11.5 |               |      |      | 11.50   |
| Д              | 1      | 18         | электромеханическая                                       |       |               |      |          |      |               | 2.9  |               |      |      | 2.90    |
| Д              | 1      | 19         | коридор   |       |               |      |          |      |               | 7.0  |               |      |      | 7.00    |
| Итого по этажу |        |            | 1   | 800.7 |               | 83.5 |          | 38.1 | 84.4          |      |               |      |      | 1006.70 |

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**  
**Экспликация собственника**  
 Николаевское шоссе 30 5-268-17

| Литер            | Эт<br>аж | N комн | Назначение             | Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., предназнач. помещения |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | Общая |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  |        |  |
|------------------|----------|--------|------------------------|--|------|------|------|---------------|------|------|------|----------|------|------|------|-------|------|---------------|------|------|------|--|--|--|--|--|--------|--|
|                  |          |        |                        | общественное   |      |      |      | производствен |      |      |      | торговая |      |      |      |       |      | учрежденческа |      |      |      |  |  |  |  |  |        |  |
|                  |          |        |                        | осн.   | всп. | осн. | всп. | осн.          | всп. | осн. | всп. | осн.     | всп. | осн. | всп. | осн.  | всп. | осн.          | всп. | осн. | всп. |  |  |  |  |  |        |  |
| Д                | 2        | 1      | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 11.1  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 11.10  |  |
| Д                | 2        | 2      | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 7.3   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 7.30   |  |
| Д                | 2        | 3      | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 7.3   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 7.30   |  |
| Д                | 2        | 4      | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 7.3   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 7.30   |  |
| Д                | 2        | 5      | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 11.2  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 11.20  |  |
| Д                | 2        | 6      | служебная              |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 3.2   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 3.20   |  |
| Д                | 2        | 7      | служебная              |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 2.7   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 2.70   |  |
| Д                | 2        | 8      | служебная              |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 5.6   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 5.60   |  |
| Д                | 2        | 9      | служебная              |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 6.2   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 6.20   |  |
| Д                | 2        | 10     | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 3.0   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 3.00   |  |
| Д                | 2        | 11     | коридор                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 3.4   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 3.40   |  |
| Д                | 2        | 12     | комната приема<br>пищи |  |      |      |      | 74.7          |      |      |      |          |      |      |      |       |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 74.70  |  |
| Д                | 2        | 13     | кабинет                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 40.9  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 40.90  |  |
| Д                | 2        | 14     | служебная              |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 7.4   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 7.40   |  |
| Д                | 2        | 15     | кабинет                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 10.1  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 10.10  |  |
| Д                | 2        | 16     | кабинет                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 18.9  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 18.90  |  |
| Д                | 2        | 17     | тамбур                 |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 4.2   |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 4.20   |  |
| Д                | 2        | 18     | кабинет                |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      | 18.1  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 18.10  |  |
| Итого по этажу 2 |          |        |                        |  |      |      |      | 74.7          |      |      |      |          |      |      |      | 88.0  |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 18.10  |  |
|                  |          |        |                        |  |      |      |      |               |      |      |      |          |      |      |      |       |      |               |      |      |      |  |  |  |  |  | 242.60 |  |

Экспликация собственности

5-268-17

Николаевское шоссе 30

| Литер                | Эт. а/ж | № комн | Назначение | Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., предназнач. помещения |      |                        |       |               |      | Общая     |       |      |       |       |       |  |         |         |
|----------------------|---------|--------|------------|--|------|------------------------|-------|---------------|------|-----------|-------|------|-------|-------|-------|--|---------|---------|
|                      |         |        |            | общественное   |      | производствен торговая |       | учрежденческа |      | складская |       | ОСН. | ВСП.  | Итого |       |  |         |         |
| ОСН.                 |         | ВСП.   |            | ОСН.   |      | ВСП.                   |       | ОСН.          |      | ВСП.      |       |      |       |       |       |  |         |         |
| Д                    | 3       | 1      | коридор    |  |      |                        |       |               |      |           |       | 11.5 |       |       |       |  | 11.50   |         |
| Д                    | 3       | 2      | коридор    |  |      |                        |       |               |      |           |       | 15.0 |       |       |       |  | 15.00   |         |
| Д                    | 3       | 3      | коридор    |  |      |                        |       |               |      |           |       | 15.3 |       |       |       |  | 15.30   |         |
| Д                    | 3       | 4      | коридор    |  |      |                        |       |               |      |           |       | 15.0 |       |       |       |  | 15.00   |         |
| Д                    | 3       | 5      | коридор    |  |      |                        |       |               |      |           |       | 15.2 |       |       |       |  | 15.20   |         |
| Д                    | 3       | 6      | служебная  |  |      |                        |       |               |      |           |       | 9.3  |       |       |       |  | 9.30    |         |
| Д                    | 3       | 7      | служебная  |  |      |                        |       |               |      |           |       | 9.0  |       |       |       |  | 9.00    |         |
| Д                    | 3       | 8      | кабинет    |  |      |                        |       |               |      |           | 32.2  |      |       |       |       |  | 32.20   |         |
| Д                    | 3       | 9      | кабинет    |  |      |                        |       |               |      |           | 18.4  |      |       |       |       |  | 18.40   |         |
| Д                    | 3       | 10     | кабинет    |  |      |                        |       |               |      |           | 15.9  |      |       |       |       |  | 15.90   |         |
| Д                    | 3       | 11     | кабинет    |  |      |                        |       |               |      |           | 14.2  |      |       |       |       |  | 14.20   |         |
| Д                    | 3       | 12     | касса      |  |      |                        |       |               |      |           | 6.5   |      |       |       |       |  | 6.50    |         |
| Д                    | 3       | 13     | кабинет    |  |      |                        |       |               |      |           | 11.2  |      |       |       |       |  | 11.20   |         |
| Д                    | 3       | 14     | служебная  |  |      |                        |       |               |      |           | 10.6  |      |       |       |       |  | 10.60   |         |
| Д                    | 3       | 15     | кладовая   |  |      |                        |       |               |      |           | 1.5   |      |       |       |       |  | 1.50    |         |
| Д                    | 3       | 16     | самузел    |  |      |                        |       |               |      |           | 1.8   |      |       |       |       |  | 1.80    |         |
| Итого по этажу 3     |         |        |            |  |      |                        |       |               |      |           | 98.4  |      | 104.2 |       |       |  | 202.60  |         |
| Итого по лит. Д      |         |        |            |  | 74.7 |                        | 800.7 |               | 83.5 |           | 98.4  |      | 104.2 |       |       |  | 1451.90 |         |
| Итого по лит. Д, п/Д |         |        |            |  | 74.7 |                        | 800.7 |               | 83.5 |           | 254.5 |      | 268.5 | 64.4  | 144.3 |  |         | 1690.60 |

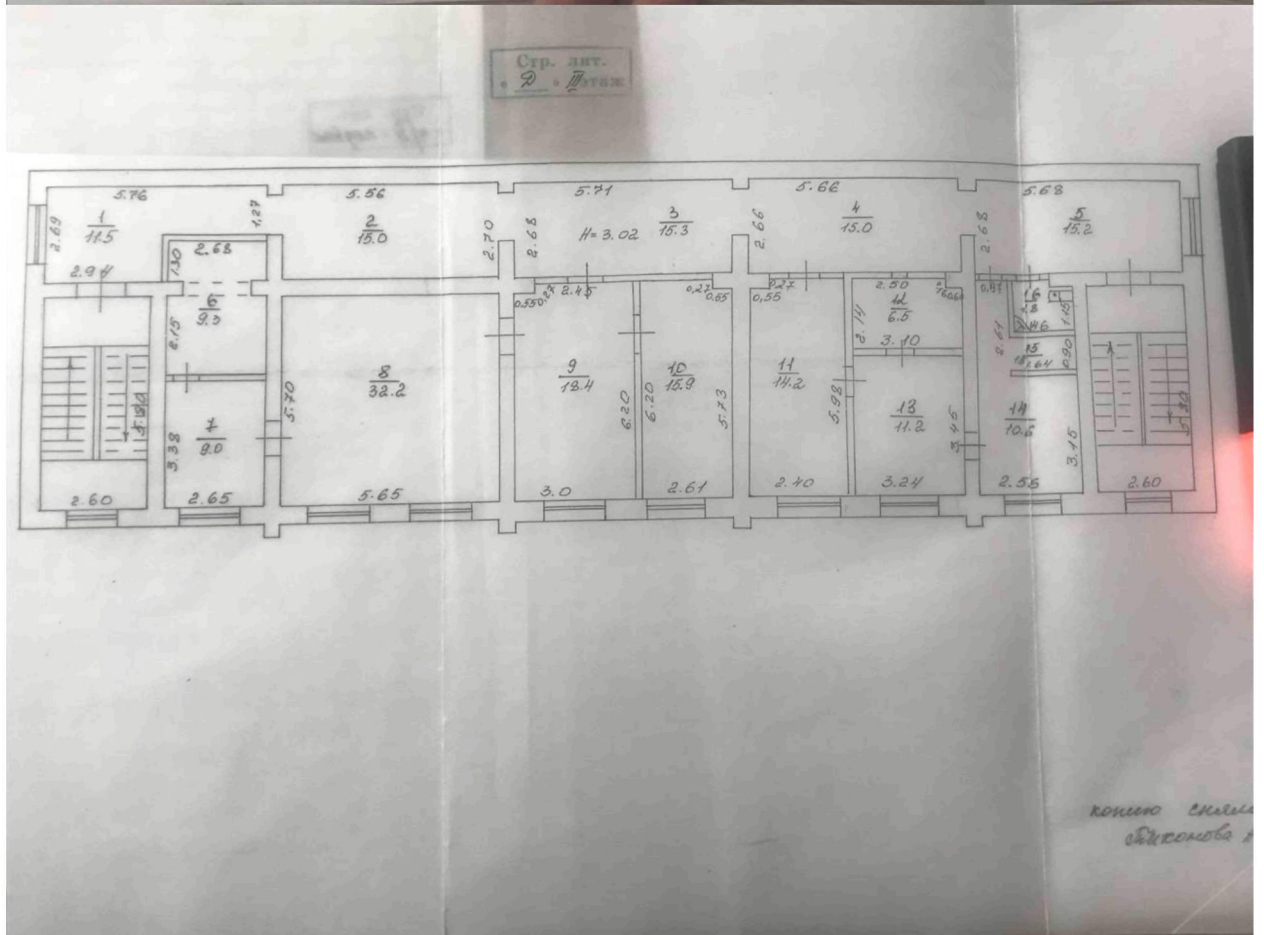
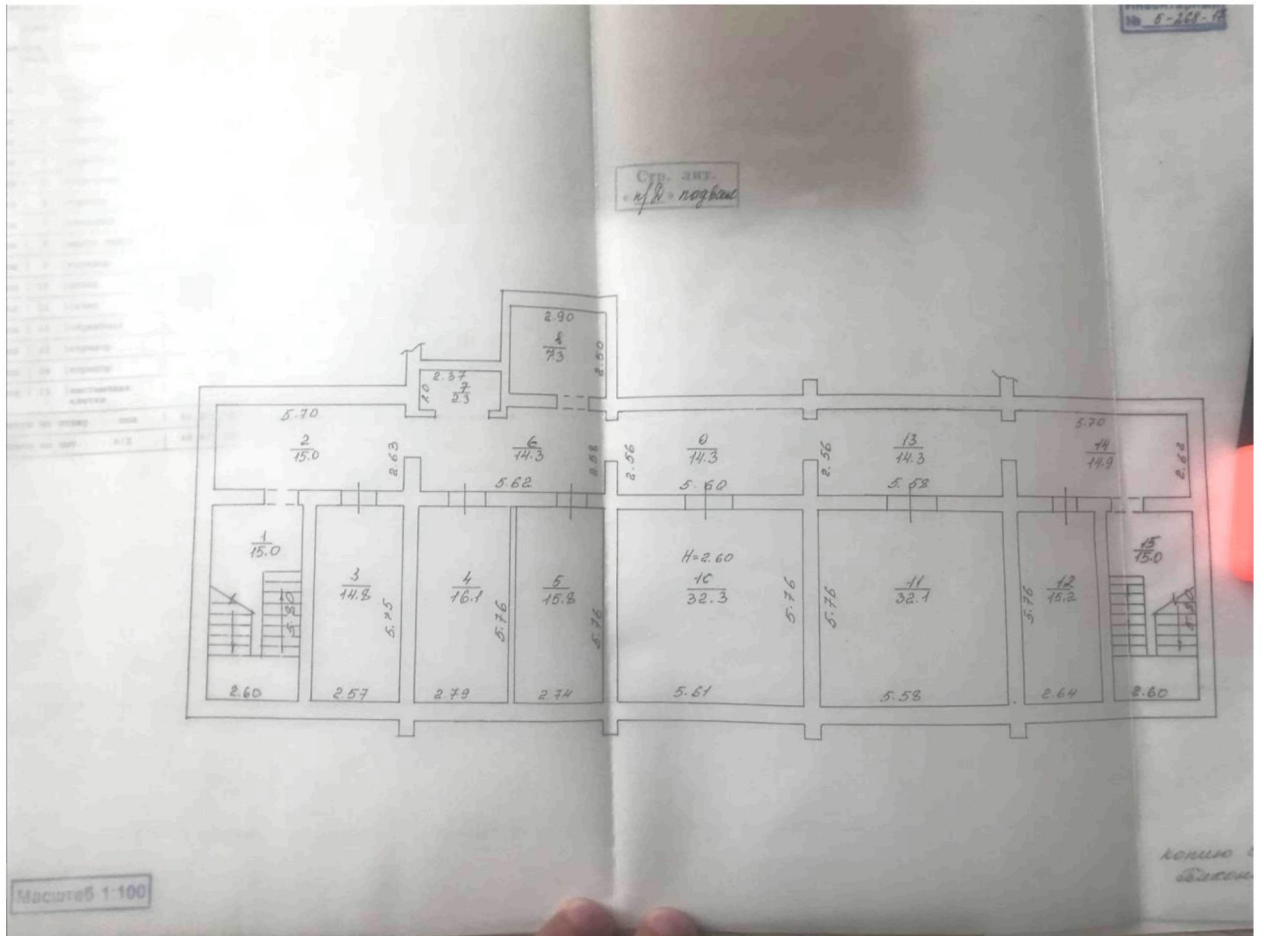


Экспликация собственника

Николаевское шоссе 30

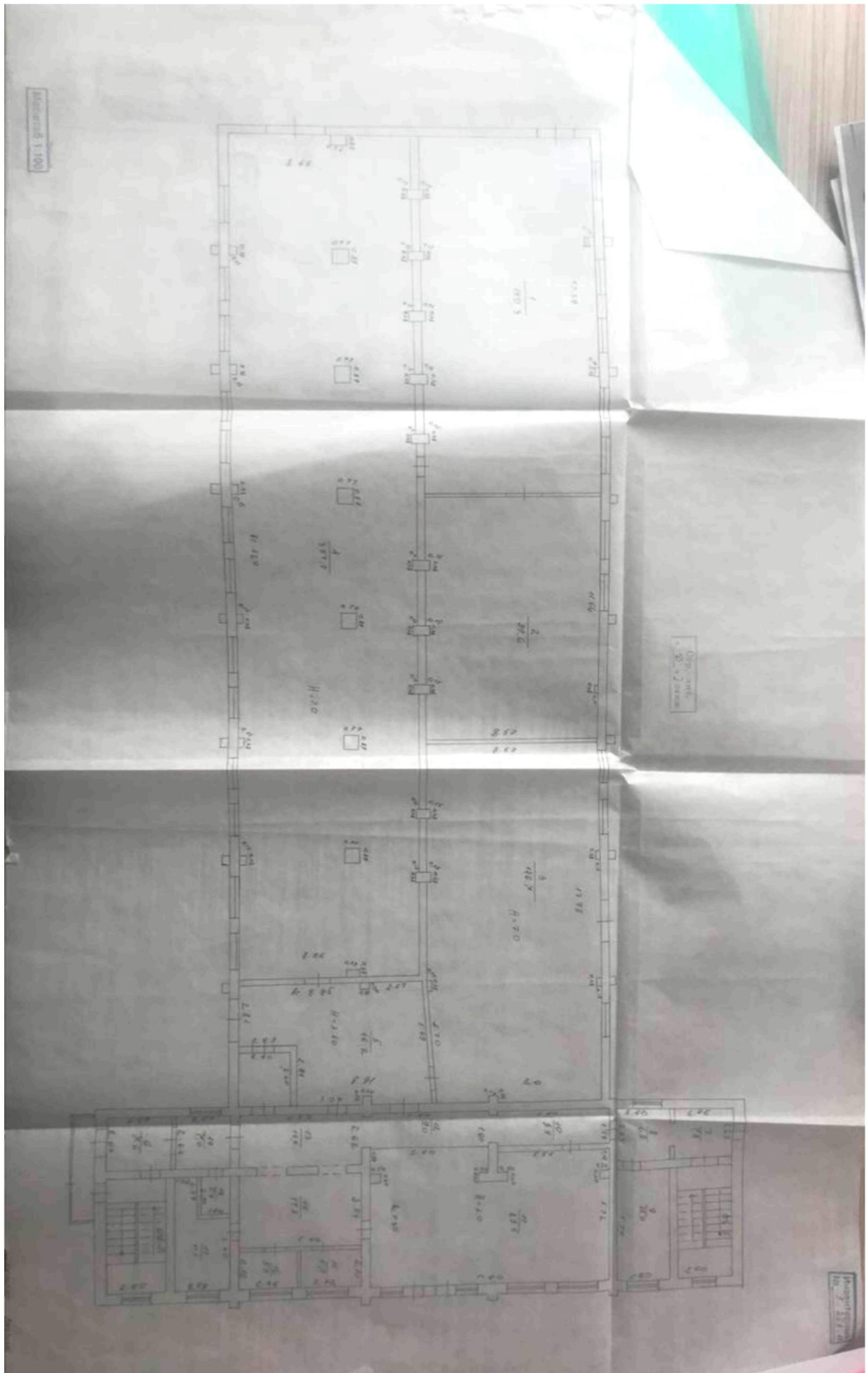
5-268-17

| Литер              | Этаж | Номер комнаты | Назначение        | Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., предназнач. помещения |        |                |       |      |      |      |      |       |        |
|--------------------|------|---------------|-------------------|--|--------|----------------|-------|------|------|------|------|-------|--------|
|                    |      |               |                   | складская  |        | учрежденческая |       |      |      |      |      | Общая |        |
|                    |      |               |                   | осн.   | всп.   | осн.           | всп.  | осн. | всп. | осн. | всп. |       |        |
| п/Д                | под  | 1             | лестничная клетка |  |        |                | 15.00 |      |      |      |      |       | 15.00  |
| п/Д                | под  | 2             | коридор           |  |        | 15.00          |       |      |      |      |      |       | 15.00  |
| п/Д                | под  | 3             | служебная         |  |        | 14.80          |       |      |      |      |      |       | 14.80  |
| п/Д                | под  | 4             | служебная         |  |        | 16.10          |       |      |      |      |      |       | 16.10  |
| п/Д                | под  | 5             | служебная         |  |        | 15.80          |       |      |      |      |      |       | 15.80  |
| п/Д                | под  | 6             | коридор           |  |        | 14.30          |       |      |      |      |      |       | 14.30  |
| п/Д                | под  | 7             | кладовая          |  |        | 2.30           |       |      |      |      |      |       | 2.30   |
| п/Д                | под  | 8             | шахта лифта       |  |        | 7.30           |       |      |      |      |      |       | 7.30   |
| п/Д                | под  | 9             | коридор           |  |        | 14.30          |       |      |      |      |      |       | 14.30  |
| п/Д                | под  | 10            | склад             | 32.30  |        |                |       |      |      |      |      |       | 32.30  |
| п/Д                | под  | 11            | склад             | 32.10  |        |                |       |      |      |      |      |       | 32.10  |
| п/Д                | под  | 12            | служебная         |  |        | 15.20          |       |      |      |      |      |       | 15.20  |
| п/Д                | под  | 13            | коридор           |  |        | 14.30          |       |      |      |      |      |       | 14.30  |
| п/Д                | под  | 14            | коридор           |  |        | 14.90          |       |      |      |      |      |       | 14.90  |
| п/Д                | под  | 15            | лестничная клетка |  |        |                | 15.00 |      |      |      |      |       | 15.00  |
| Итого по этажу под |      |               |                   | 64.40  | 144.30 |                | 30.00 |      |      |      |      |       | 238.70 |
| Итого по лит. п/Д  |      |               |                   | 64.40  | 144.30 |                | 30.00 |      |      |      |      |       | 238.70 |











НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
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

26 августа 2009 г.

*Дата*

№ 2373-09

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Чайкин Артем Сергеевич**

Паспорт 28 04 №484563 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*

Центральным Отделом Внутренних Дел города Твери

10.11.2004

*(данные документа, удостоверяющие личность)*  
Московская Финансово-Промышленная Академия

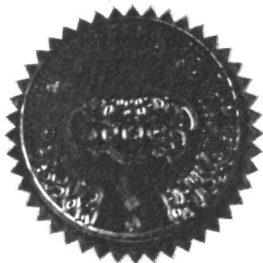
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984544 31.05.2008

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

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

№ по реестру 1647 от « 26 августа 2009 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*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*

Москва



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

Зарегистрировано 04 июля 2007 года  
за № 0002 в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

www.sroarmo.ru

Юридический адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер., д. 1/18  
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10  
Телефон/факс: +7 495 788 74 68, +7 495 951 90 16, +7 495 544 29 73  
E-mail: armo@sroarmo.ru

### Выписка № 78-08/09

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 августа 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Чайкина Артема Сергеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чайкин Артем Сергеевич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

(не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

26 августа 2009 г.

за регистрационным № 1647

Исполнительный директор \_\_\_\_\_

Е. В. Петровская





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984544

Настоящий диплом выдан

*Чайкину*

*Артему Сергеевичу*

в том, что он(а) с "01" ноября 2007 г. по "31" мая 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

"*Московская финансово-промышленная*

*академия (МФПА)*"

по прог рамме *профессиональной переподготовки*

*"Оценка стоимости предприятия*

*(бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от "31" мая 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Чайкина*

*Артема Сергеевича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятия (бизнеса)*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

*Москва*

Город *Москва* год *2008*

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0411*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Чайкину*

*Артему Сергеевичу*

в том, что он(а) с *01* марта 2012 г. по *31* марта 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) *НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"*

по *программе*

*"Оценочная деятельность"*

в объеме *104 часов*

За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование                 | Количество часов | Оценка  |
|------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины      | 72               |         |
| Дисциплины по выбору         | 32               |         |
| Итоговый комплексный экзамен |                  | отлично |

Прошел(а) стажировку *нет*



выполнил(а) *нет*

*нет*

*Григорьев* (директор)

*Григорьев* (старший преподаватель)

Город *Москва* 2012

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0239

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЧАЙКИН  
Артём Сергеевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)  
**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400406141**

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдад(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Документ о квалификации

| Наименование                 | Объем | Оценка  |
|------------------------------|-------|---------|
| Обязательные дисциплины      | 72    |         |
| Дисциплины по выбору         | 32    |         |
| Итоговый комплексный экзамен |       | отлично |
| Всего                        | 104   |         |

Регистрационный номер

**0150**

Итоговая работа на тему: **Нет**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**5 июня 2015 года**





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005532-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Чайкину Артему Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 2021 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005531-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Чайкину Артему Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7291R/776/00449/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7291R/776/00449/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Чайкин Артем Сергеевич**  
Местонахождение: 170100, г.Тверь, Татарский переулок, д.23, кв.2

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.


**Франшиза:** Не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018 г. и действует до «23» августа 2019 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.



**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Тверьский филиал  
Для договоров № 7291R/776/00449/18  
г.Тверь  
/Л.А.Руженцев/

**Страхователь:**  
 /А.С.Чайкин/

Место и дата выдачи полиса: г.Тверь, «09» августа 2018 г.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7291R/776/00690/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО «АНДРЕЕВ-КАПИТАЛЬ»**

**Юридический адрес:** 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д.21

**ИНН: 6905012229**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" ноября 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" ноября 2019 г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3 лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

**Страховщик:**

Ф.И.О. Руженцев Л.А.  
На основании Доверенности № 3558/18 от 11.04.2018 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б

**Страхователь:**

Ф.И.О. И.В.Суковатицын  
На основании Устава  
Место и дата выдачи полиса: г. Тверь 29.10.2018 г.

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)