



**МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ
ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ОЦЕНКИ**

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «Межрегиональный
центр независимой оценки»

_____ /Атряскин А.В./

ОТЧЕТ № 16/03/2018-01

**Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59;
Нежилое здание, с кадастровым номером 58:07:0180208:26;
Бензозаправка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28.**



Дата оценки	16.03.2018 г.
Дата осмотра	16.03.2018 г.
Дата составления отчета	17.03.2018 г.
Срок проведения оценки	16.03.2018-17.03.2018 гг.
Исполнитель	ООО «Межрегиональный центр независимой оценки»
Заказчик	ООО «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие»

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
4. Заявление о соответствии	9
5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
6. Основные понятия и методология процесса оценки	10
6.1. <i>Используемая терминология</i>	10
6.2. <i>Процедура оценки</i>	11
7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	11
8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	15
9. Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
10. Описание объекта оценки.....	16
10.1. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	16
10.2. <i>Сведения об имущественных правах и обременениях</i>	18
10.3. <i>Описание местоположения</i>	18
10.4. <i>Сведения об износе и устареваниях</i>	28
10.5. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i> 28	
10.6. <i>Информация о земельном участке</i>	28
10.7. <i>Информация о текущем использовании объекта оценки</i>	29
10.8. <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>	29
10.9. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	29
11. Анализ рынка объекта оценки	30
11.1. <i>Краткая характеристика региона</i>	30
11.2. <i>Анализ рынка производственно-складской недвижимости Пензенской области</i>	31
11.3. <i>Анализ рынка земельных участков, расположенных на территории Пензенской области, за пределами г. Пензы</i>	39
11.4. <i>Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	42
11.5. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости</i>	43
12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом (бензозаправка)	49
12.1. <i>Определение совокупного износа оцениваемого объекта</i>	51
13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом (нежилое здание).....	54
14. Согласование результатов расчетов	74
15. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	76
16. Список использованных источников	76
17. Приложения	77
Предложения о продаже объектов-аналогов	77
Документы, представленные Заказчиком	83
Документы оценщика	111

Уважаемый Геннадий Матвеевич!

В соответствии с договором № 16/03/2018-01 от 16 марта 2018 года ООО «Межрегиональный центр независимой оценки» была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Городище, ул. Московская, здание 4в.

Стоимость оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

5 821 467 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59 – 2 029 529 (Два миллиона двадцать девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей;

Стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 58:07:0180208:26 – 3 658 503 (Три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот три) рубля;

Стоимость бензозаправки, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28 – 133 435 (Сто тридцать три тысячи четыреста тридцать пять) рублей

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (в ред. федерального закона от 02.06.2016 N 172-ФЗ), Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, 2, 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 года, а также ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является составной частью отчета об оценке, а лишь предваряет его. Вся информация, анализ, выводы с предложениями и ограничивающими условиями использования результатов данной оценки Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Результаты оценки выражают независимые суждения оценщика, основанные на его профессиональном опыте и знаниях, носят рекомендательный характер.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с данной оценкой, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор оказания услуг на проведение оценки № 16/03/2018-01 от 16 марта 2018 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none">• Земельный участок, с кадастровым номером 58:07:0180208:59, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственного использования, общая площадь 12 922 кв.м., адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, з/у 4в.• Нежилое здание, с кадастровым номером 58:07:0180208:26, общей площадью 2653 кв.м., назначение – производственный корпус, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в.• Бензозаправка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28, общей площадью 8,1 кв.м., назначение – бензозаправка, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в, корпус 1
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Применение отчета ограничено предполагаемым использованием результатов объекта оценки, а также допущениями и ограничениями, указанными в задании на оценку (Приложение № 16/03/2018-01 от 16 марта 2018 года).
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59 – 2 029 529 (Два миллиона двадцать девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей; Стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 58:07:0180208:26 – 3 658 503 (Три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот три) рубля; Стоимость бензозаправки, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28 – 133 435 (Сто тридцать три тысячи четыреста тридцать пять) рублей

В процессе проведенных работ по оценке, в рамках подходов к оценке получены следующие результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент, присуждаемый каждому из используемых подходов к оценке	Взвешенное значение рыночной стоимости, руб.
Затратный подход (нежилое здание, земельный участок)	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход (бензозаправка)	133 435	100%	133 435
Сравнительный подход (нежилое здание, земельный участок)	5 688 032	100%	5 688 032
Сравнительный подход (бензозаправка)	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	<p>Стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59 – 2 029 529 (Два миллиона двадцать девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей;</p> <p>Стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 58:07:0180208:26 – 3 658 503 (Три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот три) рубля;</p> <p>Стоимость бензозаправки, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28 – 133 435 (Сто тридцать три тысячи четыреста тридцать пять) рублей</p>		

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, округленно, составляет:

5 821 467 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59 – 2 029 529 (Два миллиона двадцать девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей;

Стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 58:07:0180208:26 – 3 658 503 (Три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот три) рубля;

Стоимость бензозаправки, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28 – 133 435 (Сто тридцать три тысячи четыреста тридцать пять) рублей

2. Задание на оценку

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок, с кадастровым номером 58:07:0180208:59, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственного использования, общая площадь 12 922 кв.м., адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, з/у 4в. • Нежилое здание, с кадастровым номером 58:07:0180208:26, общей площадью 2653 кв.м., назначение – производственный корпус, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в. • Бензозаправка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28, общей площадью 8,1 кв.м., назначение – бензозаправка, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в, корпус 1
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-278 от 06.03.2018 г. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-284 от 07.03.2018 г. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-285 от 06.03.2018 г. • Справка о балансовой стоимости, по состоянию на 01.02.2018 г. • Технический паспорт на производственный корпус, лит. А6, расположенный по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в • Технический паспорт на бензозаправку, лит. А8, расположенную по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в, корпус 1
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности. Ограничения (обременения) права отсутствуют</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>Определение рыночной стоимости на дату проведения оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для целей купли-продажи</p>
<p>Вид стоимости объекта оценки</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата проведения оценки</p>	<p>16.03.2018 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>16.03.2018-17.03.2018 гг.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценщик уведомляет, что он не примет Задание на проведение оценки, включающее представление заранее определенных мнений и заключений.</p> <p>Условия финансирования сделки подразумевают одноразовую оплату по безналичному расчету собственными средствами покупателя на лицевой (расчетный) счет продавца, т.е. без предоставления рассрочки платежа.</p> <p>Условия продажи подразумевают достаточный срок экспозиции в течение 6-18 месяцев и не связанность со сроками продажи, публичность продаж, отсутствие финансовых и деловых связей между сторонами и уступками и т.д.</p> <p>Оценку выполнить с учетом результатов освидетельствования при</p>

	<p>внешнем осмотре (инспекции) объекта оценки. Расчеты проводятся с использованием средств Microsoft Excel, поэтому существует вероятность расхождения с результатами, полученными при применении калькулятора при работе с числами, указанными в Отчете об оценке. В рамках данного отчета не учитывался п. 30 ФСО № 7, в отношении возможных границ интервала стоимости недвижимости. Оценка производилась исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, а также ограничений (обременений) и загрязнений, в отношении объекта оценки. На объект оценки – бензозаправку, Заказчик представил только технический паспорт, иные документы отсутствуют. Информация о количестве цистерн и бензоколонок, для расчета стоимости объекта была получена в ходе устного интервьюирования, а также на основании визуального осмотра.</p>
<p>Применяемые при проведении оценки стандарты оценочной деятельности</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611. 5. Стандарты некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» - СТО АРМО 1.01-2008.

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие»
Дата государственной регистрации	17.11.2017 г.
Основной государственный регистрационный номер	1175835017863

Сведения об Оценщиках:

Ф.И.О. специалиста	Атряскин Александр Валерьевич
Должность (специальность)	Оценщик
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство о членстве в НП «АРМО» № 2836-12 от 12.05.2012 г. (по реестру № 1921).
Место нахождения организации (СРО)	Москва, Ленинская Слобода, 26, БЦ "Омега 2"
Номер и дата выдачи диплома	ПП-1 № 782519 от 27.01.2012г.
Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 433-584-037114/17 от 9 июня 2017 г., выданный СПАО «Ингосстрах», срок действия с 02.07.2017 по 01.07.2018 г. Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Трудовой договор	Трудовой договор №2 от 16.05.2013 г.
Местонахождение оценщика	440008, г. Пенза, ул. Пушкина, дом 2, офис 614
Телефон	8 927 376 46 99
Адрес электронной почты	mcno@inbox.ru
Почтовый адрес оценщика	440008, г. Пенза, ул. Пушкина, дом 2, офис 614
Место нахождения оценщика	440008, г. Пенза, ул. Пушкина, дом 2, офис 614

Оценщик действовал в статусе внешнего независимого оценщика, который не имеет ни прямо, ни косвенно через партнеров, руководителей или близких родственников существенного финансового интереса в оцениваемом объекте, и который дополнительно не имеет отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке. Квалификация оценщика соответствует предъявляемым требованиям законодательства и уровню сложности задания на оценку.

Сведения об организации:

Сведения	Описание
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр независимой оценки»
ОГРН	1135837001410 /дата присвоения 15.05.2013 г.
ИНН/КПП	5837054057/583701001
Адрес	440008, г. Пенза, ул. Пушкина, дом 2, офис 912
Расчётный счёт	40702810300010002880 в ОАО Банк «Кузнецкий» БИК: 045655707 К/С: 30101810200000000707 ИНН: 5836900162 КПП: 583601001 ОГРН: 1125800000094 ОКПО: 09309839
Тел/факс	+7 927 376 46 99; +7 927 364 26 79
Электронный адрес	mcno@inbox.ru
Home(http)	www.mcno.ru
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 6091R/776/00112/7 от 20.06.2017 г., выданный ОАО «Альфастрахование», срок действия с 23.06.2017 г. по 22.06.2018 г., страховая сумма 5 000 000 рублей

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, удовлетворяет всем требованиям ст. 15.1 ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ выполняется.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Заявление о соответствии

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах товарных рынков Пензенской области, с учетом оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются персональным непредвзятым профессиональным суждением;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчёта, оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение оценщика 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 требовании определения оговорённой цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в соответствии со стандартами оценки; рыночная стоимость признаётся действительной на дату оценки;
- рыночная стоимость является рекомендуемой для цели, указанной в качестве цели оценки¹.

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Использование результатов данного Отчета в других целях будет некорректно.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно

¹ Налоговый кодекс РФ предусматривает налоговую ответственность налогоплательщиков – юридических лиц за расхождение суммы сделки и рыночной стоимости объектов сделки на 20 и более процентов.

стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

6. Основные понятия и методология процесса оценки

6.1. Используемая терминология

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата осмотра объекта оценки – дата, на которую оценщик фиксирует состояние осмотренного объекта оценки

Дата оценки (дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется рыночная цена недвижимого имущества, с учетом сложившегося состояния рынка недвижимости.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 № 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с Федеральными законами.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлены возможность их участия в гражданском обороте.

Собственники объекта недвижимости – физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком

формы и контекста, в котором он может появиться);

- законодательством.

6.2. Процедура оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка стоимости нового строительства объекта на дату проведения оценки;
- оценка величины общего накопленного износа;
- определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости (как стоимости нового строительства за вычетом износа).

Затратный подход является единственно возможным для оценки рыночной стоимости сооружений, а также промышленных зданий функционального узкоспециализированного назначения.

Методы затратного подхода:

Метод количественного обследования (количественный метод) заключается в составлении смет затрат на все виды работ, которые необходимы для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наилучше трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Метод сравнительной единицы начинается с определения стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1м³) аналогичного здания. Затем вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Полная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик, сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам (по укрупненным видам работ оценка рыночной стоимости земельного участка отличается от предыдущего метода тем, что стоимость всего

здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (фундаментов, перекрытий, стен и др.).

Можно выделить несколько вариантов метода разбивки по компонентам:

- метод субподряда основывается на том, что строитель обычно нанимает субподрядчиков для выполнения, по крайней мере, части работ. При использовании этого метода стоимость объекта находится путем сложения затрат по всем субподрядчикам.

- метод разбивки по профилю работ сходен с методом субподряда. Предполагает расчет затрат на наем отдельных специалистов.

- метод выделения затрат заключается в использовании разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, затем эти оценки суммируются.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана:

- Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке недвижимости;

- Субъективным обоснованием прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства;

- Субъективными экспертными шкалами или устаревшими строительными методиками советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов);

- Как правило, отсутствием объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Применение затратного подхода в рамках данного отчета (нежилое здание).

В отношении объектов оценки применение затратного подхода ограничивается в первую очередь отсутствием достоверной информации о величине внешнего (экономического) износа объекта, а также отсутствием объективных и достоверных методик, позволяющих определить данный вид износа.

Определение прибыли предпринимателя затрудняется тем фактом, что строительство подобных объектов в настоящее время (и на дату оценки) не ведется с целью извлечения прибыли после перепродажи, а также подобная информация является закрытой, что не позволяет сделать обоснованный, объективный и достоверный вывод о величине рассматриваемого коэффициента.

Имеющиеся на дату оценки, в распоряжении оценщика данные, позволяющие определить стоимость воспроизводства/замещения объекта оценки, имеют большую погрешность.

Определение физического износа, также сопряжено с высокой погрешностью, ввиду несовершенства методов определения физического износа.

Кроме того, отсутствует информация о годе постройки объекта оценки, что также, существенно затрудняет процесс определения физического износа.

Определение внешнего износа связано с отсутствием объективных и достоверных методик, способных учитывать местоположение объекта оценки.

На основании всего вышесказанного, использование затратного подхода при оценке нежилого здания в рамках данного отчета, приведет к некорректным расчетам и

как следствие – недостоверной рыночной стоимости объектов оценки, поэтому данный подход для нежилого здания не применялся.

Применение затратного подхода в рамках данного отчета (бензозаправка).

В отношении бензозаправки, применение затратного подхода возможно, поскольку данный метод к оценке объекта является единственным возможным при определении рыночной стоимости имущества, в силу специфики оцениваемого имущества.

Данный подход к оценке бензозаправки применялся.

В рамках затратного подхода к оценке бензозаправки использовался метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №3).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

Метод соотношения цены и дохода, представленный двумя модификациями - методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространения на оцениваемый объект.

Применение сравнительного подхода в рамках данного отчета (нежилое здание).

В отношении объекта оценки, сравнительный подход является наиболее достоверным, объективным, позволяющим определить рыночную стоимость объектов оценки с наименьшими погрешностями в расчетах, по следующим причинам:

- Рынок купли-продажи/предложений оцениваемых объектов недвижимости присутствует на территории Пензенской области и позволяет оценщику собрать достаточную информацию для полноценного анализа рынка.

- Имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет скорректировать цены объектов-аналогов с приемлемой точностью и определить стоимость объектов оценки.

В рамках данного отчета при определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом, использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 ФСО №3)

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики.

Методы доходного подхода:

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретается инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Применение сравнительного подхода в рамках данного отчета (бензозаправка).

Рынок бензозаправок в Пензенской области крайней ограничен, что не позволяет собрать достаточное количество объектов-аналогов для оценки. Кроме того, приведение объектов-аналогов при использовании корректирующих коэффициентов к стоимости объекта оценки может привести к недостоверным результатам, в силу специфики оцениваемого объекта и отсутствию объективных методик, позволяющих определить поправки для подобного имущества.

Применение доходного подхода в рамках данного отчета (нежилое здание).

В рамках данного отчета не применялся доходный подход, поскольку информация об арендных ставках на объекты, аналогичные оцениваемым, на дату оценки носит закрытый характер, достоверность которой невозможно определить.

Определение ставок капитализации на объект оценки сопряжено с введением большого количества допущений, что существенным образом увеличивает погрешность определения итоговой рыночной стоимости.

Кроме того, на дату оценки, объект находился в стадии реконструкции, что еще больше ограничивает возможность использование доходного подхода.

На дату оценки отсутствует документально подтвержденная информация о заключенных договорах аренды между арендатором и арендодателем, и соответственно, отсутствует информация о приносимом доходе объекта оценки.

На основании вышеизложенного, оценщик принял решение о невозможности использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Применение доходного подхода в рамках данного отчета (бензозаправка).

Применение доходного подхода к расчету объекта оценки в первую очередь ограничивается отсутствием информации о приносимом оцениваемой бензозаправкой доходе. Моделирование и прогнозирование подобной величины крайне нежелательно, поскольку объект оценки используется собственником в целях ведения бизнеса и приносимый объектом доход существенным образом зависит от функционирования бизнеса Заказчика целиком.

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, района расположения объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ. Собрана информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод для использования в подходах сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объектов недвижимости для района расположения объекта.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объекта были рассмотрены элементы стандартных подходов. Вычислена рыночная стоимость объекта оценки (право собственности). Определена зависимость по объектам-аналогам.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины. Учтены документально подтвержденные данные по объекту оценки для расчета взвешенного значения.
- Подготовка отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде данного отчета.

Детализация информации остановлена на этапе, когда использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Определенная в ходе оценки величина не является директивной; это – рекомендуемая величина.

9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В ходе проведения оценки применялись следующие стандарты, применение которых обосновано утверждающими их документами и правилами использования:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Стандарты некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» - СТО АРМО 1.01-2008.

10. Описание объекта оценки

10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки, согласно, заданию на оценку является нежилое здание.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (нежилое здание)

Наименование	Характеристика
Тип здания	<i>Нежилое (производственное)</i>
Памятник архитектуры	<i>Нет</i>
Серия здания	<i>Нетиповая застройка</i>
Этажность	<i>1</i>
Наличие подземных этажей	<i>0</i>
Год постройки	<i>Информация отсутствует</i>
Площадь, кв. м.	<i>2653</i>
Ориентация окон	<i>На территорию автотранспортного предприятия</i>
Особенности планировки	<i>Объект оценки представляет собой производственный корпус, назначение которого на дату оценки предполагает размещение машино-ремонтной мастерской, гаража и подсобных помещений. Основной цех представляет собой единое помещение, общей площадью 1983,5 кв.м. что составляет 75% от общей площади здания.</i>
Отделка помещений	<i>Простая</i>
Объем здания, куб. м	<i>14 099</i>
Материал конструкций	<i>Фундамент – бутовый</i>
	<i>Стены – кирпичные</i>
	<i>Перекрытия – железобетонные</i>
	<i>Крыша – совмещенная</i>
	<i>Оконные проемы – деревянные</i>
	<i>Дверные проемы – простые</i>
Инженерно-техническое обеспечение	<i>Электроснабжение</i>
Объекты, расположенные на земельном участке	<i>Бензозаправка, литера А8</i>
Система безопасности	<i>Физическая охрана</i>
Инвентарный номер	<i>134</i>
Стандарт измерения площади	<i>БТИ</i>
Состояние инженерных коммуникаций	<i>Удовлетворительное</i>
Необходимость ремонта	<i>Требуется проведения ремонтных работ по восстановлению строительных конструкций, а также отделки</i>
Наличие парковки	<i>Стихийная парковка вокруг объекта оценки</i>
Видеонаблюдение	<i>Отсутствует</i>
Телекоммуникации	<i>Отсутствуют</i>
Подъезд к объекту оценки	<i>Удовлетворительный</i>

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (бензозаправка)

Наименование	Характеристика
Тип здания	Нежилое (бензозаправка)
Памятник архитектуры	Нет
Серия здания	Нетиповая застройка
Этажность	1
Наличие подземных этажей	0
Год постройки	1964
Площадь, кв. м.	8,1
Ориентация окон	На территорию автотранспортного предприятия
Особенности планировки	Бензозаправочный пункт с двумя бензоколонками и двумя цистернами
Отделка помещений	Простая
Объем здания, куб. м	45
Материал конструкций	Фундамент – бутовый
	Стены – кирпичные
	Перекрытия – железобетонные
	Крыша – железо
	Оконные проемы – глухие
	Дверные проемы – простые
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение
Объекты, расположенные на земельном участке	Нежилое здание, литера А6
Система безопасности	Физическая охрана
Инвентарный номер	134
Стандарт измерения площади	БТИ
Состояние инженерных коммуникаций	Удовлетворительное
Необходимость ремонта	Требует проведения ремонтных работ по восстановлению строительных конструкций
Наличие парковки	Стихийная парковка вокруг объекта оценки
Видеонаблюдение	Отсутствует
Телекоммуникации	Отсутствуют
Подъезд к объекту оценки	Удовлетворительный

10.2. Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 3. Описание имущественных прав (нежилое здание)

Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № 58/007/021-2018-278 от 06.03.2018 г.
Вид права	Собственность
Субъект (субъекты) права	ООО «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие», ИНН: 5812008588
Документ-основание	Данные отсутствуют
Объект права	Нежилое здание, с кадастровым номером 58:07:0180208:26, общей площадью 2653 кв.м., назначение – производственный корпус, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в.
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

Таблица 4. Описание имущественных прав (бензозаправка)

Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № 58/007/021-2018-278 от 06.03.2018 г.
Вид права	Собственность
Субъект (субъекты) права	ООО «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие», ИНН: 5812008588
Документ-основание	Данные отсутствуют
Объект права	Бензозаправка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28, общей площадью 8,1 кв.м., назначение – бензозаправка, адрес: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в, корпус 1
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

10.3. Описание местоположения

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объектов оценки. Описание местоположения объектов оценки представлено в табл. 5.

Таблица 5. Описание местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение) объектов	Г. Городище, ул. Московская, здание 4в
Наименование микрорайона	-
Плотность застройки микрорайона	Средняя
Преобладающая застройка микрорайона	Административная, производственно-складская, жилая
Престижность и привлекательность района	Объект оценки располагается на выезде из г. Городище по направлению к ФАД М5 «Урал», что повышает его привлекательность. Подъездные пути удовлетворительные, близкие к хорошим. Сам по себе район расположения объектов оценки не оказывает влияния на формирование рыночной стоимости оцениваемых объектов.
Обеспеченность общественным транспортом	Низкая, в границах г. Городище
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Низкая, в границах г. Городище
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей	Магазин продовольственных товаров

доступности (менее 1 км)	
Наличие вблизи объектов промышленности	<i>Присутствуют</i>
Положение объекта оценки относительно основных транспортных магистралей города	<i>Объект оценки примыкает к крупной улице, в границах г. Городище – ул. Московской Подъездные пути представляют собой асфальтовое покрытие удовлетворительного качества, с некоторыми дефектами дорожного полотна (выбоины, вспучивания и т.д.)</i>
Близость железнодорожной ветки	<i>Доступ отсутствует, железнодорожная ветка проходит в отдалении от объекта оценки</i>
Существующие ограничения (обременения) права	<i>На дату оценки ограничения (обременения) отсутствуют</i>

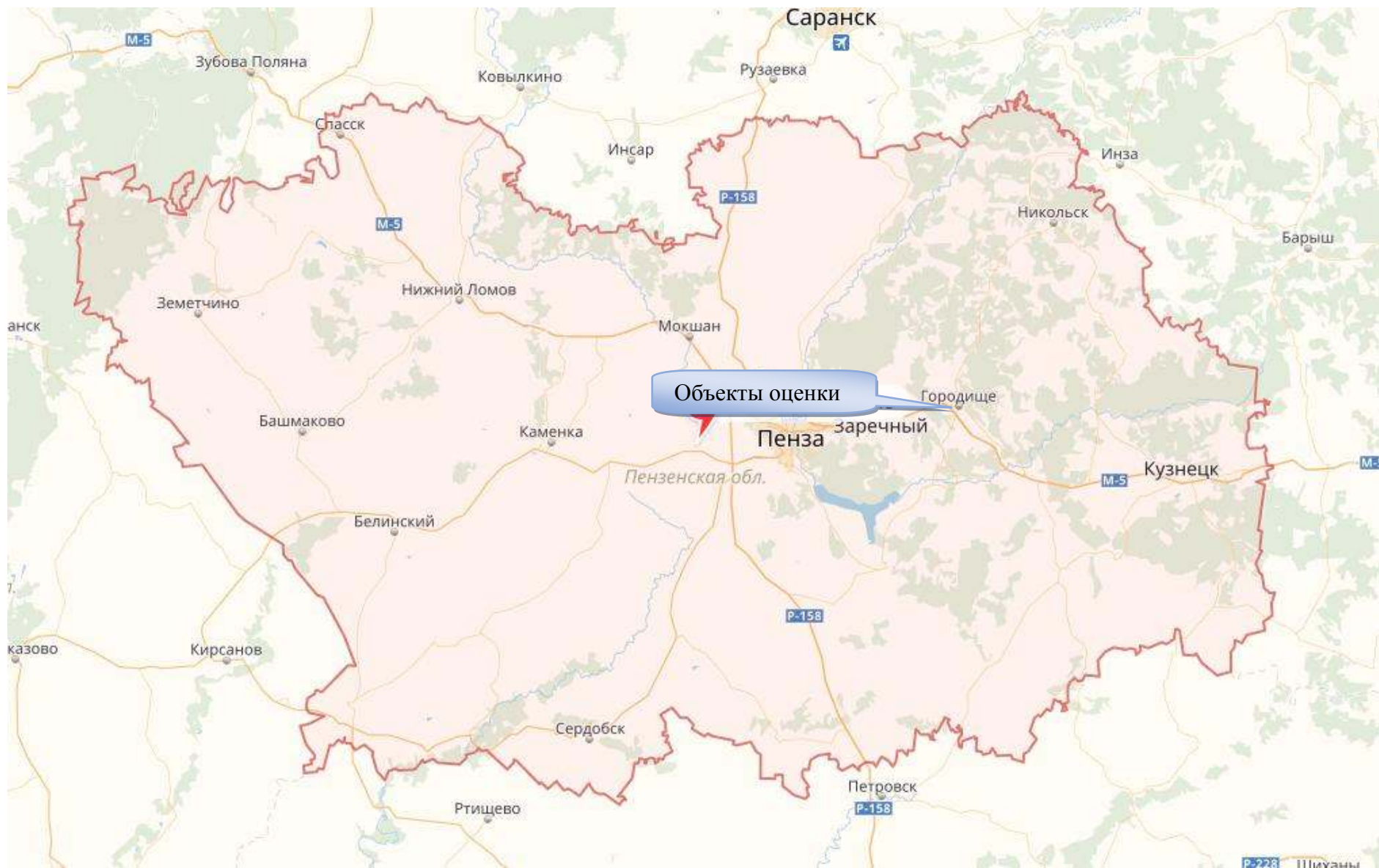


Рисунок 1 - Расположение объектов оценки, в границах Пензенской области



Рисунок 2 - Расположение объектов оценки в границах г. Городище



Рисунок 3 - Расположение объектов оценки в границах микрорайона

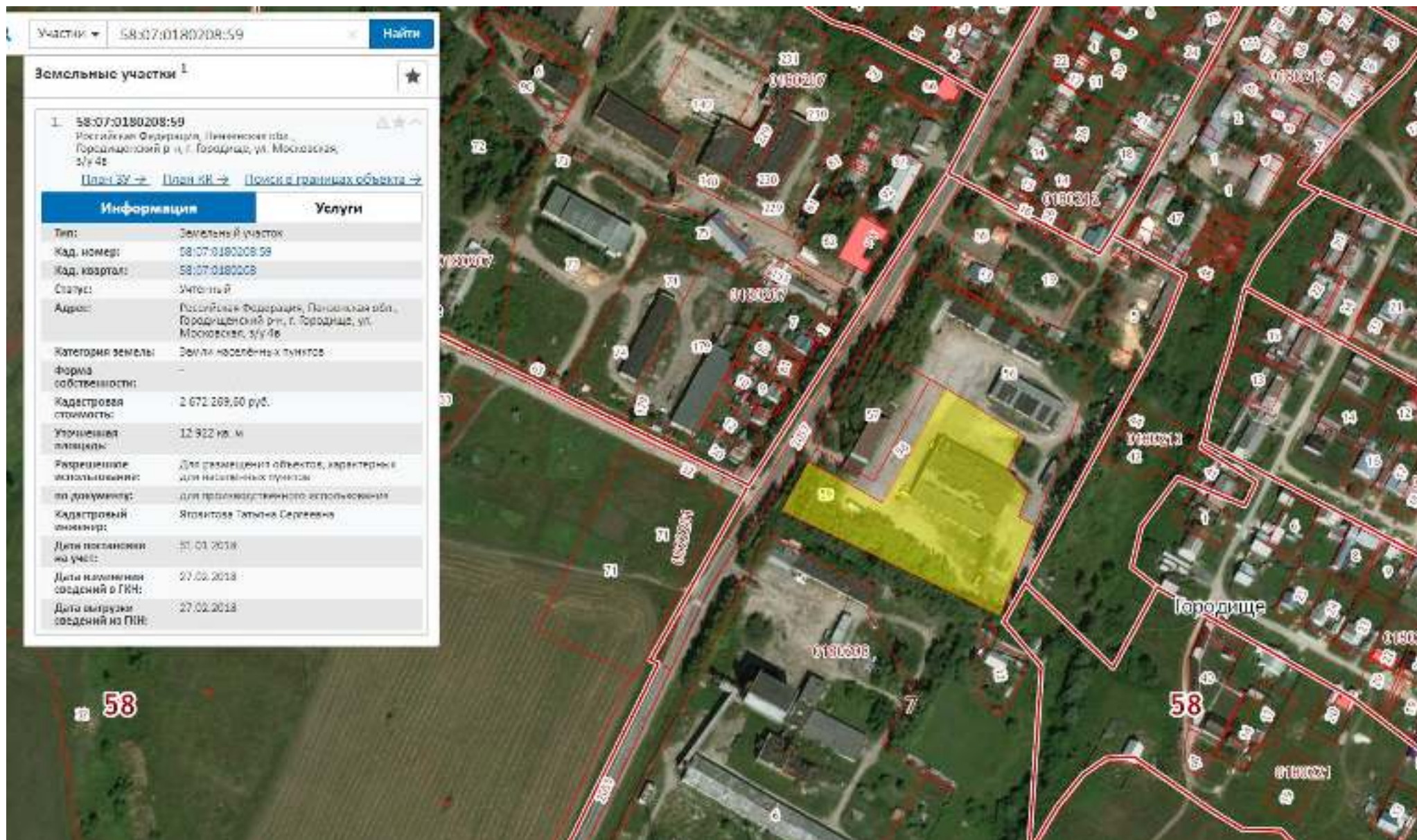


Рисунок 3 - Расположение объекта оценки в границах микрорайона







Объект оценки (нежилое здание)



Объект оценки (бензозаправка)

10.4. Сведения об износе и устареваниях

Таблица 6. Физическое состояние объекта оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние помещений (субъективная оценка)	Требуется ремонта

Физический износ нежилого здания находится на уровне 50%, на основании визуального осмотра.

Физический износ бензозаправки находится на уровне 70%, на основании визуального осмотра.

Функциональные характеристики. Все элементы объекта оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы.

Не выявлено изменений социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

10.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Отсутствуют

10.6. Информация о земельном участке

Объект оценки располагается на земельном участке, с кадастровым номером 58:07:0180208:59.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	58:07:0180208:59
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.01.2018
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	12922
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2672269,6
Дата определения стоимости:	31.01.2018
Дата внесения стоимости:	31.01.2018
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Пензенская обл., Городищенский р-н, г. Городище, ул. Московская, д/у 4в
Дата обновления информации:	27.02.2018
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничения
№ 58:07:0180208:59-58:007/2018-1 от 31.01.2018 (Собственность)	
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для производственного использования].	

Земельный участок

10.7. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки эксплуатируется в механо-ремонтной мастерской, гаража, и бензозаправки

10.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

10.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-278 от 06.03.2018 г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-284 от 07.03.2018 г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 58/007/021/2018-285 от 06.03.2018 г.
- Справка о балансовой стоимости, по состоянию на 01.02.2018 г.
- Технический паспорт на производственный корпус, лит. А6, расположенный по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в
- Технический паспорт на бензозаправку, лит. А8, расположенную по адресу: Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Московская, здание 4в, корпус 1.

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре - фотографии объекта оценки.

Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности используемой в отчете информации, используя доступные средства и методы. По результатам анализа Оценщиком был сделан вывод о достаточности имеющейся информации для оценки достаточной и достоверной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

11. Анализ рынка объекта оценки

11.1. Краткая характеристика региона

Пензенская область расположена в центре Вост.-Европейской равнины. Входит в Приволжский федеральный округ. Граничит с Рязанской, Тамбовской, Саратовской и Ульяновской обл., Республикой Мордовия. Пл. 43,2 тыс. км². С З. на В. простирается на 330 км, с С. на Ю. – на 204 км. Нас. 1408 тыс. чел. (2006). Адм. центр – г. Пенза.

Высшие органы законодательной и исполнительной власти – Законодательное собрание и Правительство Пензенской области.

В составе Пензенской области 28 адм. районов, 11 городов (из них 5 – областного подчинения), 16 посёлков городского типа, 376 сельских администраций.²



Рисунок 3 – Пензенская область

² <http://www.novrosen.ru/Russia/regions/penz.htm>

11.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Пензенской области

Для недвижимости производственно-складского назначения Пензы и Пензенской области предпочтительным является наличие таких характеристик, как: близость к населенному пункту (городу), наличие железнодорожной ветки, удобные подъездные пути, наличие рампы или пандуса для разгрузки-погрузки, наличие электричества и отопления, капитальный ремонт, беспылевое напольное покрытие. В Пензе и области эта часть рынка находится на этапе становления. Коммерческие склады класса «А» в Пензенской области не представлены. Основу рынка складской недвижимости региона, по статистике, составляют помещения классов «В», «С», «D». Под эти цели могут использоваться старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п. Современных складских комплексов в регионе пока нет. Также мало технически оснащенных складов.

Пока склады в регионе обслуживают только местных производителей. Некоторые предприятия с целью складирования выкупают различные цеха, которые имеют подъездные пути, а «коллективных» складов нет. Чтобы их строить, нужно быть уверенным в дальнейшей рентабельности.

Одной из перспективных отраслей развития экономики Пензенской области является строительство логистических комплексов. Город Пенза является крупным транспортным узлом и находится на пересечении важнейших путей:

- важнейшие трассы: федеральная автодорога М-5 «Урал», автодороги «Нижний Новгород – Саратов», «Пенза – Тамбов», Куйбышевская и Юго-Восточная железные дороги.
- транспортные коридоры: международный евроазиатский транспортный коридор, транссибирская магистраль, коридор Север-Юг.

Город Пенза расположен в зоне прямого воздушного коридора «Центр России – Азия» и других важнейших воздушных коридоров. Аэропорт города Пензы оборудован современным зданием аэровокзала, отвечающим требованиям международных стандартов и способен обеспечивать прием пассажиров национальных и международных авиарейсов.

Наличие данных обстоятельств является серьезной предпосылкой для формирования на территории города логистических комплексов.³

Создана база свободных производственных площадей - http://www.penza-gorod.ru/download/doc2_text_4_20331_reestrsvobodnyj.doc

Большей частью производственно-складские помещения располагаются на окраинах городов, в центре их почти нет. Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них. Основные микрорайоны, в которых располагаются здания и помещения производственно/складского характера это: Заводской (ул. Титова, Кирпичная, Строителей, Гагарина), Север (ул. Аустрина, Компрессорная, Совхозная), КПД (Каракозова, Саранская), Терновка (ул. Рябова, Перспективная), Шуист (ул. Чадаева, Дружбы).

Для строительства склада/производственного здания обычно требуется большая площадка правильной формы с хорошей видимостью и доступностью с основных магистралей, с наличием коммуникаций и развитой инфраструктурой, удобных подъездных путей и большой площадью для разгрузки и хранения товаров. Земля должна быть промышленного назначения, желательно непосредственное примыкание к федеральной автомобильной трассе и железнодорожной ветке, конечно же, наличие коммуникаций и минимум обременения. Наличие сетевой профессиональной управляющей эксплуатирующей компании является и для девелопера, и для инвестора существенным преимуществом. В целом складской проект является собой несложную архитектурную форму типа "коробка", возводится с использованием бетона, кирпича, металлоконструкций и сэндвич-панелей. Строительство оказывается относительно простым, однако принципиальным моментом является соблюдение технологий строительства, расчеты нагрузки на металлоконструкции и пол складского объекта. В среднем в России строительство склада занимает от 9 месяцев до 1,5 лет. Эксплуатация обычного сухого склада особых затруднений не вызывает.

³ <http://www.penza-gorod.ru/doc2-4.html>

Ниже приведена классификация объектов производственно-складского назначения:

Класс склада А

- Выгодное транспортное расположение вблизи центральных автомагистралей, обеспечивающее удобный подъезд. Удаленность от Москвы не более 30 км.
- Современное здание складского комплекса, построенное из легких конструкций.
- Здание, как правило, одноэтажное, возведенное по новым технологиям строительства с применением современных материалов высокого качества.
- Высота потолков более 10 метров, позволяющая устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование.
- Абсолютно ровный пол с антипылевым покрытием, динамическая нагрузка на перекрытия в складе от 5000 до 7000 кг/кв.м.
- Оборудован системой пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения (как правило спринклерной либо порошковой).
- Возможность регулировать температурный режим в определенных пределах.
- Автоматические ворота, оснащенные докшеллерами, которые регулируются под высоту борта грузового авто.
- Наличие тепловых завес на воротах и докшелтеров для захвата бортов еврофуры.
- Независимая автономная электрическая подстанция и тепловой узел.
- Приточно - вытяжная вентиляция и/или центральное кондиционирование.
- Охранная сигнализация и видеонаблюдение с видеофиксацией.
- Сертифицированная круглосуточная охрана и пропускной режим работы объекта.
- Наличие офисных площадей не далее 80 м. от склада.
- Многоканальные телефонные линии и опτικο-волоконный интернет.
- Территория достаточна для маневрирования большегрузных автомобилей и их стоянки в нерабочее время.



Класс «А»

Класс склада В

- Капитальное здание (обычно постройки конца прошлого века).
- Рабочая высота потолков от 6 до 8 метров.
- Покрытие пола - асфальт или бетон без покрытия.
- Температурный режим в зимнее время от +10 до +18 градусов С.
- Пожарная сигнализация, система пожаротушения - гидрантная.
- Пандус для погрузки / разгрузки автотранспорта на уровне 1.2 м.

- Наличие офисных помещений не далее 100 м. от склада.
- Телекоммуникации городской телефонной сети.
- Круглосуточная охрана территории по периметру.



Класс «В»

Класс склада С

Капитальное сооружение. Бывшее производственное помещение либо утепленный ангар.

Рабочие высоты потолков от 4 до 6 метров (редко до 15 м.).

Температурный режим в зимнее время от +5 +8 градусов С.

Покрытие пола - асфальт или бетон без покрытия (иногда бетонная тротуарная плитка).

Ворота склада на нулевой отметке пола.



Класс «С»

Класс склада D

- Подвальные помещения, объекты гражданской обороны, неотапливаемые ангара.
- Температурный режим в зимнее время - не отапливается.
- Рабочая высота потолков - от 3 до 10 метров.
- Покрытие пола - асфальт, бетон без покрытия, бетонная тротуарная плитка, земляные полы.



Класс «D»

На основании вышеприведенной классификации, объект оценки относится к классу «С».

Рынок объектов производственно-складской недвижимости категории «А» отсутствует в Пензенской области. Это связано с тем, что в регионе недостаточно развит сегмент логистики. Единичные здания можно отнести к классу «В». Складские комплексы не оправдывают вложений, они низкодоходны, в сравнении с торгово-офисной недвижимостью, поэтому ни девелоперы, ни строительные компании не торопятся приступить к застройке. Производственно-складской сегмент недвижимости представлен в основном старыми объектами, которые зачастую требуют реконструкции, имеют изношенное оборудование и коммуникации (либо без таковых).

Диапазоны значений ценообразующих факторов определяются на основании практического опыта оценщика, опроса участников рынка рассматриваемого сегмента недвижимого имущества, различных справочников, позволяющих скорректировать стоимость объектов-аналогов.

№	Наименование ценообразующего параметра	Примечание
1	Скидка на торг	5-25%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
2	Площадь	0-50%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
3	Наличие коммуникаций	На каждый отдельный вид коммуникаций (энергоснабжение, газоснабжение, водопровод) – 10-15%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
4	Местоположение	0-55%, местоположение не оказывает сильного влияния на формирования рыночной стоимости объектов производственно-складского назначения (по сравнению с объектами торгово-офисного назначения), информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков

5	Наличие железнодорожной ветки на участке	5-30%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
6	Доступ к федеральным автомагистралям	5-30%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
7	Состояние отделки	0-30%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков
8	Физическое состояние здания	0-30%, информация получена на основании аналитических исследований, проведенных оценщиком, а также на основании статистических данных, представленных в различных справочниках для оценщиков

Таблица 7. Предложения о продаже нежилых зданий и помещений производственно-складского назначения, на дату оценки, расположенные на территории Пензенской области

№	Источник информации	Контактная информация	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Местоположение	Дата подачи объявления	Земля
1	http://bazarpnz.ru/ann/32843381/	8 (937) 409-4080	1150	500000	435	с. Шелемисс Кузнецкого района	16.01.2018	500000
2	http://penzaarrpro.i58.ru/ann/32207620	8 (963) 109-9119	30000	20000000	667	р.п. Чаадаевка, ул. Заводская, 6	06.02.2018	50000
3	http://centr-zhilya.i58.ru/ann/33119930	250793 89273954450	698,5	900000	1288	с. Дигилевка Городищенского района	06.02.2018	1272
4	http://sonata.i58.ru/ann/32450614	8-909-319-78-06, 39-66-56 Татьяна.	580,9	1000000	1721	Лунинский район, п. Иваньирсинский лесозавод	06.02.2018	17168
5	http://hirsh.i58.ru/ann/31922417/	99-00-99, 8-800-222-99-06	285,2	530000	1858	р.п. Исса, ул. Молодежная	06.02.2018	630
6	http://bazarpnz.ru/ann/32874143/	8 (903) 323-8753	300	600000	2000	с. Грабово	18.01.2018	900
7	http://centris.i58.ru/ann/22298641	937-405-45-28 Андрей	1070	2200000	2056	г. Городище	06.02.2018	5000
8	http://bazarpnz.ru/ann/33112468/	8 (963) 107-9756	528	1300000	2462	р.п. Кольшлей	06.02.2018	1066
9	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1013143502	89272895119	300	950000	3167	с. Рамзай	02.02.2018	11000
10	http://dinastia.i58.ru/ann/30393850	+7 937 415-95-34	183	780000	4262	с. Засурское Лунинского района	05.02.2018	350
11	http://rieltor58.i58.ru/ann/30599180	98-97-96, 8-962-474-73-74	207,5	1000000	4819	с. Бессоновка, ул. Нагорная	24.01.2018	249
12	http://doki.i58.ru/ann/30968805	8 (8412) 980-980, 30-28-28	223,7	1400000	6258	с. Грабово, ул. Юбилейная	07.02.2018	1214
13	http://rostum.i58.ru/ann/28947558	8 (8412) 49-49-49, 8(963) 109-87-17	615,4	3870000	6289	с. Бессоновка, ул. Большой Колояр	06.02.2018	5000
14	http://pomestie.i58.ru/ann/33128594	21-52-73, 89677015273, 30- 64-94	155	1500000	9677	г. Городище	07.02.2018	-
15	http://bazarpnz.ru/ann/33113478/	8 (902) 352-1822	200	2000000	10000	с. Бессоновка, ул. Кирова, 20	06.02.2018	1700
16	http://bazarpnz.ru/ann/33094959/	8 (987) 521-7102	183,6	1950000	10621	р.п. Мокшан, ул. Советская, 6	04.02.2018	608
17	http://gis.i58.ru/ann/33021503	42-37-90, 290-300	927	12000000	12945	п. Монтажный	30.01.2018	3500

№	Источник информации	Контактная информация	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Местоположение	Дата подачи объявления	Земля
18	http://bazarpnz.ru/ann/33095757/	8 (903) 323-6621	206	2800000	13592	с. Богословка	05.02.2018	1500
19	http://bazarpnz.ru/ann/33113706/	258258	800	12000000	15000	г. Кузнецк, ул. Алексеевское Шоссе	06.02.2018	7582

Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складско недвижимости, расположенной на территории Пензенской области, за пределами областного центра г. Пенза, составляет 5 743 руб./кв.м., без учета скидки на торг, которая, учитывая низкую ликвидность подобного имущества может достигать 50%.

Ввиду широкого ценового разброса цен рассматриваемых объектов, стоит отметить, что в среднем интервал значений колеблется в промежутке 500-8000 рублей за 1 квадратный метр зданий производственно-складского назначения.

Нижний предел относится к объектам, преимущественно производственно-складского назначения, в частности – коровники, свинарники, птичники и т.д. Зачастую, подобные объекты предлагаются к продаже для целей демонтажа строительных конструкций и последующей перепродажи материалов, оставшихся от разборки здания.

Верхний предел стоимости удельного показателя стоимости относится к объектам, расположенным в удачных, с точки зрения основных ценообразующих факторов, имеющие отличное состояние, как здания, так и помещений.

На дату оценки, равно как и на дату подготовки отчета, подобная недвижимость не пользуется спросом, на территории Пензенской области.

Некоторую информацию можно почерпнуть из известных и наиболее авторитетных из имеющихся источников, список которых представлен ниже:

- www.bazarpnz.ru
- www.avito.ru
- www.barahla.net

Основные выводы по анализу рынка объекта оценки:

1. Рынок недвижимости производственно-складского назначения практически не развивается на территории Пензенской области.

2. Динамика спроса и предложения подобных оцениваемому объектам недвижимости позволяет сделать вывод о том, что интерес к рассматриваемой недвижимости, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей, незначительный.

3. Ликвидность подобных объектов низкая, минимальный срок экспозиции составляет около 6-12 месяцев, максимальный срок экспозиции недвижимости достоверно определить не представляется возможным, в условиях ограниченности рынка.

4. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает не значительное влияние на формирование стоимости объектов, аналогичных оцениваемому. Ввиду того, что рынок купли-продажи земельных участков коммерческого назначения, расположенных на территории Пензенской области находится в стадии становления, тенденций к изменению установившихся цен, ввиду влияния политических и экономических событий в регионе и особенно в стране, не выявлено, в т.ч., и до даты оценки (в соответствии с п. 11 ФСО № 7).

11.3. Анализ рынка земельных участков, расположенных на территории Пензенской области, за пределами г. Пензы

Сегмент рынка, к которому относится земельный участок, в пределах которого располагается объект исследования определяется, как сегмент земельных участков торгово-офисного назначения, учитывая общепринятую классификацию подобной недвижимости между участниками рынка купли-продажи земли, на территории г. Пензы.

Как правило, основными характеристиками, которые формируют стоимость объектов в данном сегменте рынка, являются:

- категория земель;
- территориальная зона;
- степень экономического развития населенного пункта, в котором расположен объект;
- удаленность от областного центра или ближайшего центра субъекта РФ и райцентра;
- развитость инфраструктуры и инженерных сетей;
- транспортная, пешеходная доступность;
- площадь участка;
- подъездные пути;

В зависимости от всех вышеперечисленных характеристик стоимость земельного участка может варьироваться в достаточно широких пределах, поскольку размер вложений в благоустройство улучшений и земельного участка ограничивается, как правило, только размером доходов владельца данного объекта недвижимости.

За пределами областного центра ценообразование участков происходит случайно и в хаотичном порядке, поэтому проследить зависимость ценообразующих параметров друг от друга и их влияние на рыночную стоимость, на дату оценки невозможно.

Предложения к продаже земельных участков исчисляется единицами, в границах всего Пензенского региона, за исключением областного центра, г. Пензы.

Далее приведена информация о купле-продаже земельных участков, по состоянию на дату оценки.

Таблица 8. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения, расположенных за пределами областного центра

№	Источник информации	Контактная информация	S, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.	Местоположение	Дата подачи объявления
1	http://bazarpnz.ru/ann/32637086/	8 (927) 368-1772	80 000	3 100 000	39	с. Подгорное	27.12.2017
2	http://bazarpnz.ru/ann/28986182/	8 (965) 632-5280	98 000	5 000 000	51	с. Подгорное	30.04.2017
3	http://prodom.i58.ru/ann/30346961	+7(902)203-05-02	60 921	4 500 000	74	р.п. Золотаревка, ул. Фабричная, 58:24:0390901:148	27.12.2017
4	http://bazarpnz.ru/ann/32632856/	8 (905) 016-5320	50 000	4 500 000	90	с. Бессоновка, ул. Солнечная, дом 31, 58:05:0700602:908	26.12.2017
5	http://bs.i58.ru/ann/19895458	28-15-14 ; 702929	20 000	2 100 000	105	Мокшанский район, 58:18:0941002:87	01.05.2017
6	http://doki.i58.ru/ann/31524166	8 (8412) 980-980, 30-28-28	22 316	2 500 000	112	Мокшанский район, с. Плесс, 58:18:0570103:102	28.12.2017
7	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_2.86_ga_promnaznacheniya_856595925	89063994222	28 600	4 500 000	157	г. Каменка	01.12.2017
8	https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_888507115	89374462428	15 000	3 200 000	213	с. Симбухово	27.12.2017
9	http://prodom.i58.ru/ann/30360943	+7(902)203-05-02	14 742	3 200 000	217	с. Бессоновка, 58:05:0060301:2986	27.12.2017
10	http://bazarpnz.ru/ann/32611189/	8 (962) 398-0101	1 313	299 000	228	г. Кузнецк, ш. Московское, дом 33, 58:14:0080201:231	25.12.2017
1	http://bazarpnz.ru/ann/32909721/	8 (927) 092-4373 , 744773	25 000	6 500 000	260	Пензенская область, Пензенский район, с. Воскресеновка	21.01.2018
12	http://bazarpnz.ru/ann/29004692/	8 (900) 470-2710	3 000	800 000	267	с. Чемодановка	02.05.2017
13	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_bessonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_470801173	89022040585	3 017	850 000	282	с. Кижеватово	22.12.2017
14	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_917247228	89273999069	2 000	600 000	300	г. Каменка	11.12.2017
15	http://bazarpnz.ru/ann/32640343/	8 (906) 159-8312	5 600	2 100 000	375	с. Воскресеновка,	27.12.2017

№	Источник информации	Контактная информация	S, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.	Местоположение	Дата подачи объявления
						58:24:0375001:120, 58:24:0375001:119, 58:24:0375001:132	
16	http://bazarpnz.ru/ann/32735173/	8 (927) 289-2333	2 000	950 000	475	р-н Бессоновский, с. Бессоновка, ул. Коммунистическая, 2 Ж. Кадастровый номер 58:05:0060101:1154	08.01.2018
17	http://centris.i58.ru/ann/31719759	9530221790	5 300	3 000 000	566	с. Засечное, 58:24:0375106:193	27.12.2017
18	http://bazarpnz.ru/ann/32425060/	8 (964) 866-3644	1 950	2 494 000	1 279	Городище, ул. Московская/Садовая	12.12.2017
19	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1084_201040	89099945827	1 600	2 300 000	1 438	г. Нижний Ломов	25.12.2017

Диапазон цен на земельные участки, расположенные на территории Пензенской области составляет 39-1438 руб./кв.м.

Земельные участки производственно-складского назначения относятся к нижнему порогу указанного интервала, цены которых находятся в пределах 39-300 руб./кв.м.

Наиболее дорогие земельными участками являются объекты, расположенные в крупнейших населенных пунктах Пензенской области, разрешенное использование которых предполагает строительство объектов торгового и схожих ему назначений. Стоимость данных земельных участков находится в диапазоне 1000-1438 руб./кв.м.

11.4. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

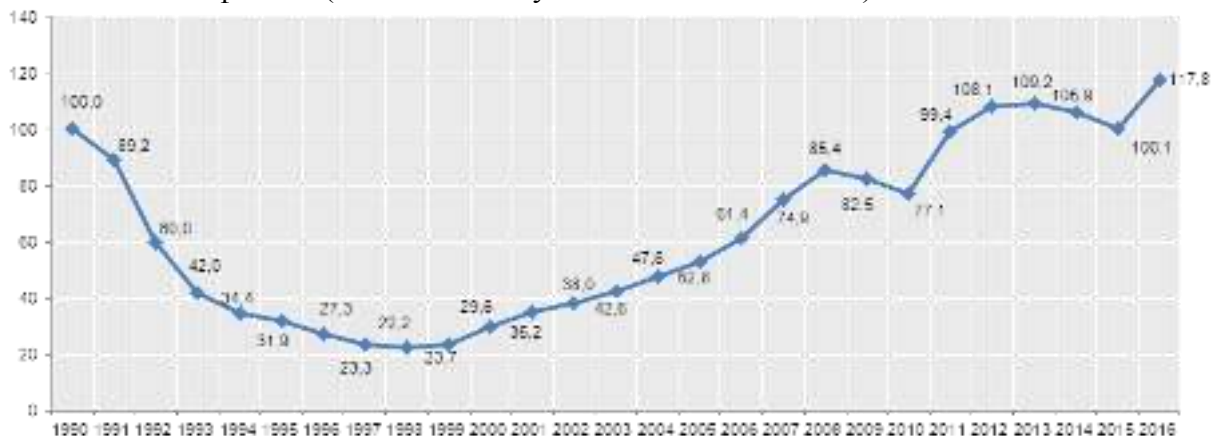
Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Для целей настоящей оценки в соответствии с положениями п. 20 ФСО 7 анализ НЭИ не проводится. Рыночная стоимость объекта оценки для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида его фактического использования, а именно ***для производственного использования.***

11.5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

После десятилетия (1990 - 1999 гг.) деградации во всех сферах общественно-экономической жизни, начиная с 2000 года, за 15 лет Россия укрепила государственную структуру, стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность.

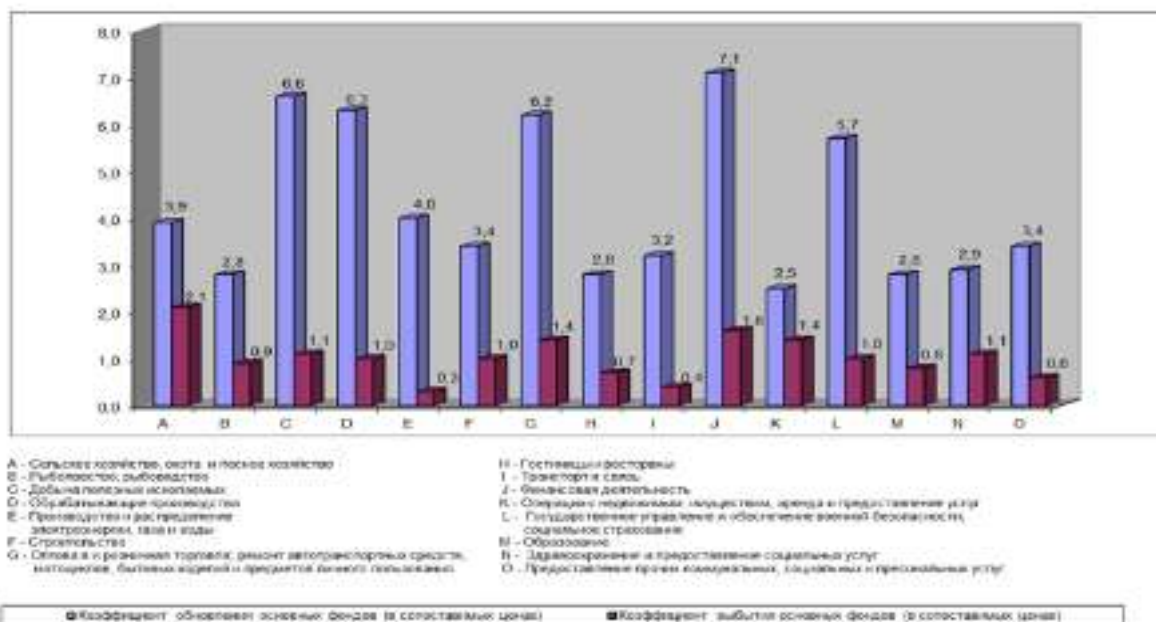
В результате общеэкономического роста в этот период возобновился рост ввода в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



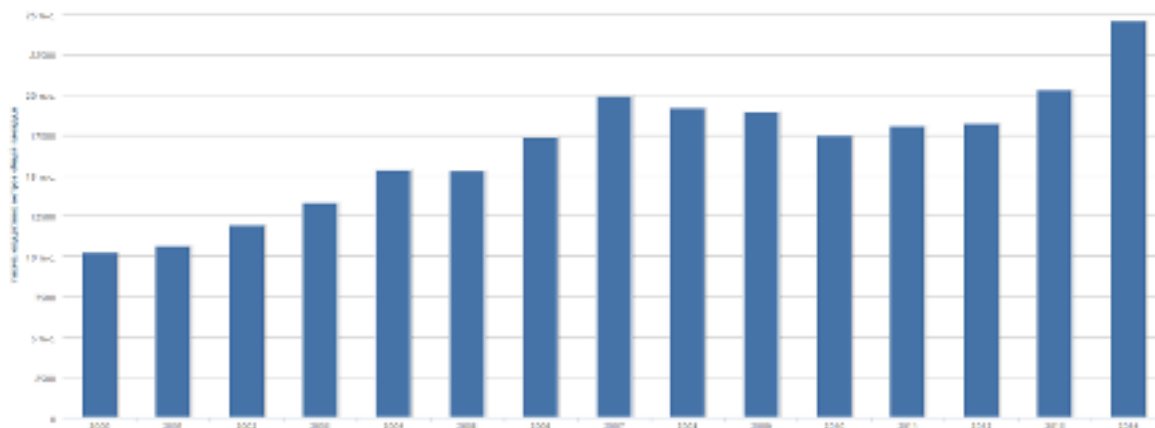
Восстановилось обновление основных фондов предприятий и организаций:

- производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники:

Коэффициенты обновления и выбытия основных фондов в Российской Федерации в 2015 году по видам экономической деятельности (в сопоставимых ценах, в %)



- значительными объёмами росло жилищное строительство:



Такое развитие и усиление России нарушило иерархический миропорядок, создаваемый США после падения СССР. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое противостояние между странами-лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Вместе с тем, несмотря на то, что сохраняется риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны, в том числе западные, видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества.

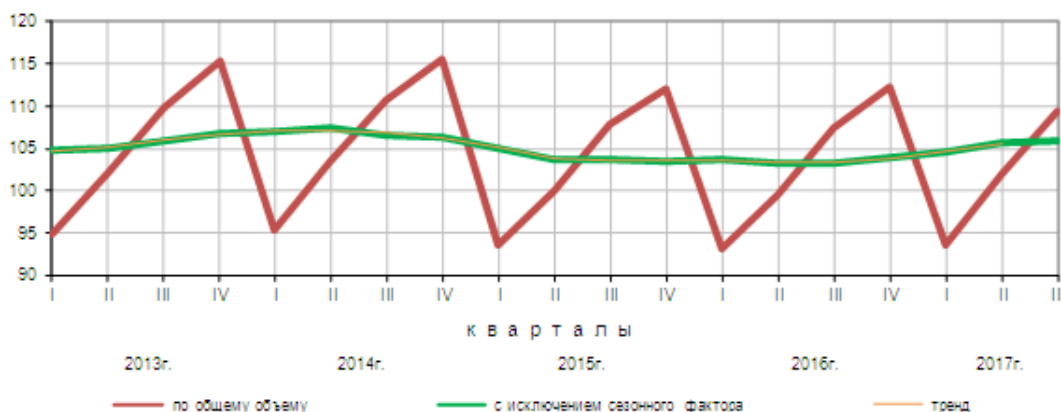
Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в России в условиях мощного внешнего противодействия полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, высокими темпами растёт оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Сложившееся высокое влияние и значимость России в мире неизбежно положительно отразится и на её экономическом развитии.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП в III квартале 2017 года вырос на 3,9% к III кварталу 2016 года. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8%.

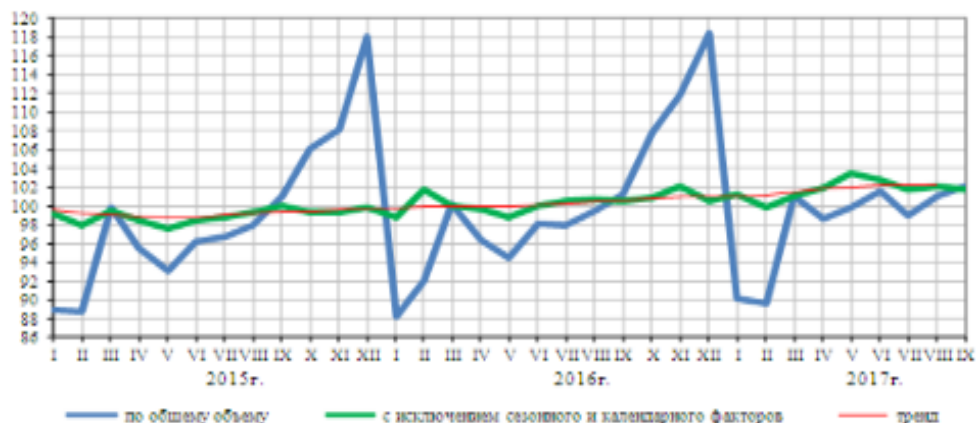
Динамика производства ВВП¹⁾
 в % к значению условного среднего квартала 2011г.
 (1/4 номинального значения ВВП за 2011г.)



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы

Промышленное производство в январе – ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем 2016 года составил 101,2%.

Индексы промышленного производства
 в % к среднемесячному значению 2014г.



Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, автомобилей грузовых и легковых, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий,



электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,8%), розничной и оптовой торговли (+1,0-2,8%),

гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает начало восстановления спроса.

В строительстве

Объём СМР в сопоставимых ценах в январе-ноябре 2017г. составил 6,458 трлн. рублей (98,1% к январю-ноябрю 2016 г.).

Инфляция по итогам декабря 2017 г. к декабрю 2016 г. снизилась до 2,5%.

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – ноябрь 2017г. повысилась на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства (в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах) на 01.12.2017 г. составили: **организаций** – 52,5 трлн.руб. (+2,9%), **населения** - 25,1 трлн. руб. (+5,4%),

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте на 01.12.2017 год: организациям и предпринимателям - 32,7 трлн. руб. (+8,3% по сравнению с 01.12.2016г.), физическим лицам - 8,2 трлн. руб. (+28,1%), из них ипотечных жилищных кредитов – 1,73 трлн. руб. (+34%) по средневзвешенной ставке 10,8% годовых (-14,5%).

Просроченная задолженность на 01.12.2017г. по сравнению с 01.12.2016г. по юридическим лицам и предпринимателям с 6,1% в 2016г. снизилась до 5,5%, по физическим лицам соответственно с 13,7% до 10,7%. Сохраняющееся превышение нормативов просроченной задолженности объясняет высокую ключевую ставку.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.12.2017г., составляет 7,75% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 05.01.2018 составили 432,6 млрд долл. США (+14,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная программа](#) по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей: Новое качество жизни – 3144,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1919,2 млрд. руб., эффективное государство – 1529,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 777,8 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую

загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятно, годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.

- По-прежнему перспективно загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что компенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.

- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.

- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.

- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменяют облик городов и поселений.

- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

1. <http://www.gks.ru/>,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>

12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом (бензозаправка)

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

То есть, стоимость сооружения при применении затратного подхода определяется затратами, которые необходимо произвести для создания идентичного сооружения сегодня: **полной стоимостью воспроизводства** (или же аналогичного сооружения – **стоимость замещения**) с последующим уменьшением ее на величину, обусловленную физическим, функциональным и экономическим износом.

В настоящее время в практике оценки сложился определенный алгоритм выбора базы при затратном подходе:

Если объект оценки еще производится, то, как правило, каких-либо существенных изменений в его конструкции, применяемых материалах и технологии производства еще не произошло. В этом случае оценка может быть произведена как оценка стоимости воспроизводства $C_{воспр}$.

Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства $C_{воспр}$ в качестве базы расчета не имеет смысла, так для производства современных объектов такого же функционального назначения уже применяют новые материалы, конструкции и технологии. В этом случае при эквивалентной полезности объекта оценки и современного аналога окажется, что $C_{воспр} > C_{замещ}$. Поэтому в этом случае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения $C_{замещ}$.

В данном отчете при определении восстановительной стоимости сооружения использовались укрупненные обобщенные показатели стоимости, для определения стоимости **бензозаправки**.

Стоимость единицы измерения объекта-аналога берется из УПВС в ценах 1969 года.

Далее в данную стоимость вносится корректировка на дату, позволяющая определить стоимость объекта оценки на дату оценки.

Определение стоимости нового строительства

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта – это стоимость оцениваемого объекта как нового (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

В данном отчете стоимость нового строительства оценивается по стоимости воспроизводства.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданных требованиях к точности оценки и наличия исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы подобного объекта. Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивающим приемлемую точность порядка 15-20 %.

В большинстве случаев применение данного метода используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников.

Таблица 9. Коэффициенты изменения стоимости оцениваемого объекта

И1969-1984 (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек.» Отрасль - автомобильный транспорт.	1,17	1,2
Территориальный коэффициент	1,02	
И1984-2018 (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2018 г. № КЦ/2018-01ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2018 года» Регион – Пензенская область	194,17	
И1969-2018	226,93	

Формулу для расчета восстановительной стоимости (стоимости строительства) с применением УПВС можно представить в следующем виде:

$$BC = C_{1969} \times O \times I_{1969-1984} \times I_{1984-2018} \times ПП \times НДС \times (1 - ИЗ_{сов}), \text{ где}$$

BC - восстановительная стоимость объекта, руб.;

C₁₉₆₉ - стоимость единицы конструктивного элемента, входящего в объект оценки, в ценах 1969 года;

O – технические параметры объекта (погонные/квадратные метры, объем, шт. и т.д.);

I₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс пересчета стоимости строительства от 1969 к 1984 году;

I₁₉₈₄₋₂₀₁₈ - индекс пересчета стоимости строительства от 1984 к 2018 году;

ПП – прибыль предпринимателя;

НДС – налог на добавленную стоимость, 18%.

ИЗ_{сов} – совокупный износ объекта оценки.

Прибыль предпринимателя (ПП) является компенсацией за использование средств инвестора в течение срока реализации проекта (продажи имущества), то есть:

$$ПП = Соб \times Кпп, \text{ где}$$

Соб – стоимость объекта;

Кпп – коэффициент предпринимательской прибыли.

Коэффициент прибыли предпринимателя не учитывался в данном расчете, поскольку строительство объектов, подобных оцениваемому производилось для собственных целей и задач, в частности, эффективной эксплуатации ООО «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие» и не предполагало извлечение прибыли от перепродажи, как на дату постройки, так и на дату оценки.

НДС учитывается в размере 18%.

12.1. Определение совокупного износа оцениваемого объекта

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического отчета.

В теории оценки различают три вида износа – физический, функциональный и экономическое устаревание. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ (Ифиз) – износ имущества со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Методы определения физического износа делятся на прямые и косвенные:

1. Прямые методы определения физического износа основаны на осмотре объектов оценки, испытании в различных режимах работы измерении параметров и характеристик, оценке реального износа отдельных узлов, выявлении и оценке внешних и внутренних дефектов и потери товарной стоимости.

2. Косвенные методы определения физического износа:

- экспертный анализ физического состояния – коэффициент физического износа определяется по Шкале экспертной оценки в зависимости от технического состояния;

- метод эффективного возраста (метод срока жизни) – физический износ физический износ рассчитывается исходя из оставшегося срока жизни машин и оборудования, определяемого из условий эксплуатации объекта оценки: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д.;

- метод потери производительности машин и оборудования – физический износ определяется отношением снижения чистой прибыли к прибыли, которую давал объект, когда он был новым.

В данном случае единственным методом расчета физического износа является экспертный метод, ввиду значительного возраста объекта оценки и отсутствия объективных и достоверных методик определения физического износа у объектов, подобных оцениваемому.

Величина физического износа обычно определяется по нормативному документу ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». При отсутствии соответствующего нормативного документа по зданиям иного функционального назначения оценщики пользуются именно этим документом. И данное решение ни у кого не вызывает сомнения, даже у лиц, проверяющих Ваши отчеты. Причина проста – когда на заводе выпускают кирпич, то никто не устанавливает специальных условий его применения (жилые, коммерческие или производственные здания). Все отличительные условия эксплуатации этого кирпича после окончания строительства закладываются в других нормативных документах, регламентирующих сроки экономической жизни объекта конкретного функционального назначения или конструктивного решения.

Шкала оценки физического износа зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0+20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21+40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41+60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61+80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81+100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

На основании визуального осмотра, учитывая год постройки объекта – 1969, срок эксплуатации объекта превышает нормативный более, чем в два раза. Кроме того, объект требует проведения капитального ремонта и находится в условно-пригодном состоянии.

В соответствии с вышеприведенной шкалой оценки физического износа зданий, к расчету принимаем наиболее соответствующее объекту оценки, состояние – ветхое, среднее значение которого составляет 70%.

Функциональное устаревание (Ифун.) – износ имущества, возникающий из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу, потеря стоимости машин и оборудования, вызванная появлением новых технологий. Методы определения функционального устаревания:

- функциональное устаревание, обусловленное избыточными капитальными затратами определяется как разница между полной стоимостью воспроизводства и полной стоимостью замещения;

- функциональное устаревание, обусловленное избыточными эксплуатационными затратами, определяется как дисконтированная разность между эксплуатационными затратами рассматриваемого объекта и сократившимися затратами современного аналога.

Состав железнодорожных путей не претерпел значительных функциональных изменений с момента ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки, поэтому функциональное устаревание отсутствует у объекта оценки.

Применительно к объекту оценки функциональное устаревание отсутствует.

Экономическое устаревание (Иэк) – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов (общеекономическое положение в стране, внутриотраслевое положение). Методы определения экономического устаревания:

- метод экспертного анализа – определение оценщиком потери стоимости в результате сокращения спроса, возросшей конкурентности, законодательных ограничений и т.д.

- метод «недоиспользования» неиспользуемых мощностей (потери производительности).

Способы расчета внешнего износа (экономического устаревания)

Если с определением физического износа проблем возникает не много, поскольку в советское время была разработана достаточно большая нормативная база по строительству и машиностроению, нормы амортизации и прочие показатели, которые могут быть использованы

для оценки физического состояния объекта, то определение остальных двух составляющих имеется намного больше сложностей.

При этом в наше время снижение стоимости имущества, построенного в советское время, произошло больше под влиянием экономических факторов, поэтому следует особое внимание уделять правильной оценке внешнего (экономического) износа. В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Объекту оценки не свойственны признаки экономического устаревания.

Поскольку объекту оценки присущи признаки только физического износа, совокупный износ составляет 70%.

Таблица 10. Определение стоимости объекта оценки

Наименование	Бензозаправка, лит. А8
Год ввода в эксплуатацию	1964
Состояние	Требует ремонта
Материал фундамента	бутовый
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Крыша	железо
Полы	цементные
Оконные проемы	глухие
Дверные проемы	простые
Внутренняя отделка	штукатурка
Коммуникации	Электроснабжение
Площадь (по наружному обмеру), кв.м.	15,4
Объем (по наружному обмеру), куб.м.	45
Высота, м.	2,9
Площадь (по внутреннему обмеру)	8,1
Сборник УПВС	Сборник № 23. Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог.
Раздел, таблица	ОТДЕЛ II. Здания и сооружения автомобильного транспорта, таблица 34
Стоимость в ценах 1969 г., руб.	1960
Индекс изменения сметной стоимости	226,93
НДС 18%	18%
Прибыль предпринимателя, %	0
Физический износ, %	70%
Внешний износ, %	0%
Функциональный износ, %	0%
Совокупный износ, %	70%
Стоимость, руб.	133 435

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом (нежилое здание)

Применяя сравнительный подход, оценщик использовал метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки объектов недвижимого имущества. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимого имущества 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 объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, объем);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)
- состояние помещений

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости 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 объектом недвижимости.

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

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 объекта недвижимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

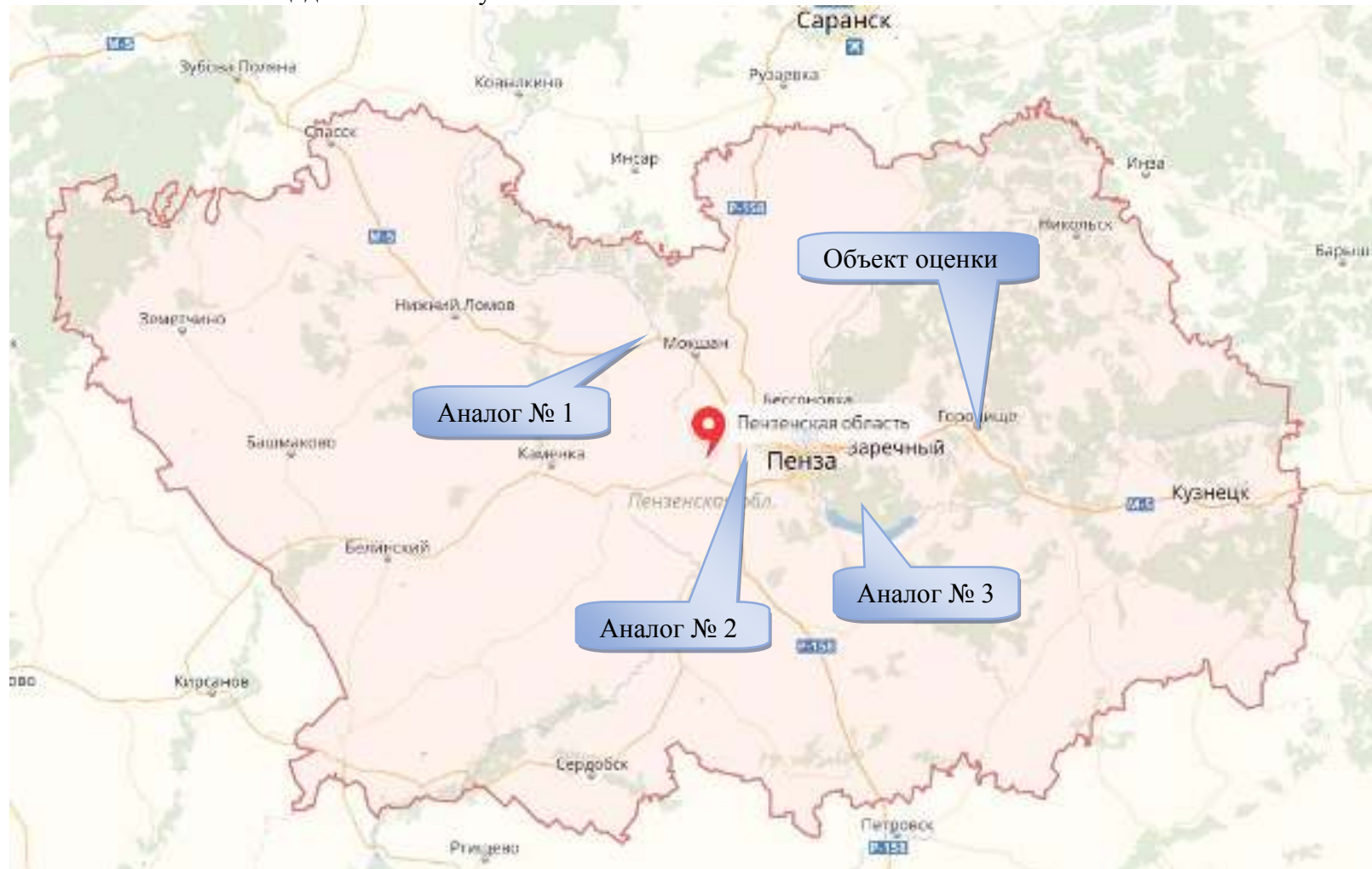
В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, без учета прав на земельный участок, т.е. необходимо «очистить» объект оценки от влияния земельного участка на единый объект недвижимости. Для этого необходимо рассчитать стоимость условно свободного земельного участка, после чего вычесть получившуюся цифру из итоговой стоимости объекта оценки.

К расчету принимались объекты-аналоги, наиболее схожие с объектом оценки по разрешенному использованию, площади.

12.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

После проведения анализа рынка нами были отобраны 3 аналога, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения была использована стоимость 1 кв.м. площади земельного участка.



Расположение объектов-аналогов, относительно объекта оценки.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов относительно объекта оценки

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственного использования	Под склад готовой продукции и цех переработки	Для объектов складского назначения	Под промышленные предприятия
Право собственности на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Площадь участка, кв.м.	12922	15341	10007	60921
Условия рынка (время продажи/предложения)	16.03.2018	01.03.2018	08.01.2018	08.01.2018
Местоположение участка	Пензенская область, г. Городище, ул. Московская, здание 4в	Мокшанский район, с. Симбухово, ул. Рабочая. Кадастровый номер 58:18:0580301:132	р-н Пензенский, с. Богословка, ул. Солнечная. Кадастровый номер 58:24:0292001:1350	р-н Пензенский, р.п. Золотаревка, ул. Фабричная. Кадастровый номер 58:24:0390901:148
Близость к автомагистралям	Незначительно удален	Незначительно удален	Незначительно удален	Значительно удален
Наличие коммуникаций	На участке/в непосредственной близости	На участке/проходят по границе	На участке/проходят по границе	На участке/проходят по границе
Цена продажи всего участка, руб.	определяется	3 200 000	2 500 000	4 500 000
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.	определяется	208,59	249,83	73,87
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_888507115	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_671975846	http://prodom.i58.ru/ann/30346961
Контактная информация		89374462428	89677018439	+7(902)203-05-02

Обоснование корректировок:

Корректировка на условия совершения сделки.

Все объекты выставлены на продажу на открытом конкурентом рынке. Условия совершения сделки – рыночные. Различий по параметру нет, корректировка 1,0.

Корректировка на вид права.

В общем случае, право владения, в виде права собственности, объектами недвижимого имущества, ценится выше, чем право краткосрочной/долгосрочной аренды. В случае различий между объектом оценки и объектом-аналогов различий в виде права, требуется введения соответствующей корректировки, учитывающий данное несоответствие.

Объекты-аналоги, также, как и объект оценки, предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка равна единице.

Корректировка на особые условия продажи (сделку/предложение).

Внесена для всех аналогов, т.к. указанная стоимость данных аналогов является «ценой предложения». Как правило, цены предложений подразумевают скидку «на торг».

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 292.

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Корректировка принимается равной: $1 - 0,186 = 0,814$ (среднее значение для скидки на торг, на цены земельных участков под индустриальную застройку.).

Корректировка на различие площадей

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных на сайте ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт⁴.

⁴ www.statrielt.ru

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,839	-0,18	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,18}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,778	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,664	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,25	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,25}$

Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов составит:

Объект-аналог № 1: $(12922/15341)^{-0,25}=1,04$;

Объект-аналог № 2: $(12922/10007)^{-0,25}=0,94$;

Объект-аналог № 3: $(12922/60921)^{-0,25}=1,47$;

Изменение цен во времени (корректировка на динамику сделок на рынке недвижимости)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др.

Срок экспозиции аналогичных объектов существенный – от 6 месяцев и более. Некоторые предложения актуальны в течении 2-3 лет. При этом их стоимость практически не изменяется. Учитывая тенденции в развитии экономики России и Пензенской области, оценщик предположил, что изменений цен предложений по продаже земельных участков производственно-складского назначения не происходило и в ближайшее к дате оценки время не ожидается. Таким образом, для целей настоящего отчета оценщиком было принято допущение об актуальности предложений аналогов по продаже земельных участков.

Все объекты-аналоги представлены на рынок не более, чем за 1 год до даты оценки, т.е. могут быть приняты оценщиком в качестве аналогов, без введения соответствующих корректировок, т.к. рынок купли-продажи земельных участков аналогичных оцениваемому в Пензенской области, не претерпел никаких значительных изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Корректировка на местоположение.

Объекты-аналоги № 1 и № 3 незначительно отличаются от объекта оценки по фактору местоположения, в частности, удаленности от областного центра, г. Пензы.

Тот факт, что объект оценки располагается в крупном населенном пункте, г. Городище, в отличие от объектов-аналогов № 1 и № 3 не оказывает существенного влияния на стоимость объекта оценки, ввиду предполагаемого использования в качестве производственных объектов. Производственные, промышленные, и схожие им объекты могут находиться, как в пределах населенных пунктов, так и выходя за них. Зачастую, учитывая потенциальную опасность и

вред эксплуатации земельных участков под промышленное, производственное использование, их стоимость может увеличиваться, в зависимости от удаленности, от населенного пункта, в котором располагается земельный участок. Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов № 1 и № 3 принимается равной единице.

Объект-аналог № 2 требует введения поправочного коэффициента, учитывающего местоположение по причине близости к областному центру.

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 292.

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

Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Гайцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59

Поскольку объект оценки располагается в райцентре с развитой промышленностью, а объект-аналог № 2 в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение для него составит: $0,73/0,81=0,90$.

Корректировка на назначение объектов.

Представленные аналоги, как и объект оценки – земельные участки производственного, промышленного назначений, корректировка равна единице.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Объекты-аналоги незначительно отличаются по данному фактору от объекта оценки, корректировка равна единице.

Корректировка на близость к автомагистралям.

В данном случае, близость к автомагистралям, учитывая разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов существенным образом формирует рыночную стоимость земельного участка.

Объекты-аналоги № 1 и № 2 располагаются на незначительном удалении от крупных автомагистралей, в частности ФАД М5 «Урал», как и объект оценки.

Объект-аналог № 3 располагается на значительном удалении от крупных транспортных магистралей области и требует введения поправочного коэффициента.

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 115.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно автомагистралей

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

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25	1,29

Таким образом, корректировка на расположение, относительно автомагистралей для объекта-аналога № 3 составит 1,27.

После введения всех корректировок определяется средневзвешенная стоимость 1 кв. м. объекта оценки, которая в свою очередь и будет окончательной стоимостью 1 кв. м. оцениваемого объекта.

В результате расчета получены 3 значения стоимости одного квадратного метра (для каждого аналога). После внесения корректировок, необходимо полученные стоимостные показатели свести к одному. В практике оценки для этого обычно применяют метод вычисления взвешенной величины. Весовые коэффициенты аналогов установлены в зависимости от общей величины корректировки: чем больше количество внесенных корректировок, тем меньший вес присвоен аналогу.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁵:

$$K = \frac{(|S_A|+1) \cdot (|S_{i-n}|+1)}{(|S_A|+1) \cdot (|S_1|+1) + (|S_A|+1) \cdot (|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1) \cdot (|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{i-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 \cdot (|S_{i-n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Расчет весовых коэффициентов:

⁵ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Общая суммарная корректировка всех объектов		
149,80%		
Отношение общей суммарной корректировки всех объектов, к суммарной корректировке рассматриваемого объекта (1)		
2,03750	1,85590	1,29700
Сумма вышестоящих столбцов (2)		
5,19		
Отношение (1) и (2), представляющее собой коэффициент взвешивания по каждому из объектов-аналогов		
39,255%	35,756%	24,988%

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Номера объектов	Объект оценки	Сопоставимые объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	3 200 000	2 500 000	4 500 000
Площадь земельного участка, м ²	12 922,00	15 341	10 007	60 921
Цена, руб./м ²	Определяется	208,59	249,83	73,87
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		208,59	249,83	73,87
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		208,59	249,83	73,87
Совершенная сделка/ предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,814	0,814	0,814
Скорректированная стоимость, руб./м ²		169,79	203,36	60,13
Площадь, кв.м.	12 922,00	15 341	10 007	60 921
Корректировка		1,040	0,940	1,470
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176,58	191,16	88,39
Время продажи/предложения	16.03.2018	01.03.2018	08.01.2018	08.01.2018
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176,58	191,16	88,39
Местоположение	Пензенская область, г. Городище, ул. Московская, здание 4в	Мокшанский район, с. Симбухово, ул. Рабочая. Кадастровый номер 58:18:0580301:132	р-н Пензенский, с. Богословка, ул. Солнечная. Кадастровый номер 58:24:0292001:1350	р-н Пензенский, р.п. Золотаревка, ул. Фабричная. Кадастровый номер 58:24:0390901:148
Корректировка		1,00	0,90	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176,58	172,04	88,39
Близость к автомагистралям	Незначительно удален	Незначительно удален	Незначительно удален	Значительно удален

Номера объектов	Объект оценки	Сопоставимые объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176,58	172,04	112,26
Инженерные коммуникации	На участке/в непосредственной близости	На участке/проходят по границе	На участке/проходят по границе	На участке/проходят по границе
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176,58	172,04	112,26
Суммарная корректировка, %		22,60%	34,60%	92,60%
Коэффициент взвешивания, %		39,26%	35,76%	24,99%
Средневзвешенное скорректированное значение по каждому параметру		69,32	61,52	28,05
Среднее значение рыночной стоимости, руб./м²		158,89		
Площадь земельного участка, м ²		12 922,00		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 053 177		

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

2 053 177 (Два миллиона пятьдесят три тысячи сто семьдесят семь) рублей

12.2. Определение рыночной стоимости нежилого здания

Оценка проводилась на основе подбора аналогов, которые схожи по своим конструктивным решениям, размерам, назначению и т.д. В доступных источниках информации присутствуют сведения по продаже подобных объектов в Пензенской области, в качестве аналогов для оцениваемого объекта выступали нежилые здания, схожие по своим параметрам с объектом оценки. Информация по объектам-аналогам взята из баз данных риэлтерских фирм, размещенных на интернет-порталах и периодических изданий. Снимки объявлений приведены в **Приложении к отчету**.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м., затем в неё вносились изменения на характерные отличия от объекта оценки. Корректировки вносились на типичные в практике оценки факторы. При внесении поправок оценщик должен ответить на вопрос: «Сколько будет стоить аналог, обладай он той же характеристикой, что и объект оценки». Т.к. все поправки вносятся в цену аналога, то если сравниваемая характеристика аналога лучше чем у объекта оценки, то поправка имеет значение меньше единицы, если хуже – то больше. Ценообразующие факторы выбирались на основании анализа рынка, приведенного в п 7.3.

Очевидно, что при наличии достоверной информации об объектах-аналогах сравнительный подход дает результаты высокой степени точности, однако недостатком данного подхода является сложность подбора аналогов, близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту, по которым имеется дополнительная информация. Кроме того, объективность метода зависит от наличия достоверной и сопоставимой информации по заключенным на рынке сделкам в недавний период времени.

Ввиду отсутствия объективной, открытой информации о предложениях объектов, подобных оцениваемым, в расчете принимала участие нежилая недвижимость, представленная к продаже, отличная от объекта оценки по некоторым ценообразующим характеристикам, присущих схожей недвижимости.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов (п. 22 ФСО № 7) устанавливаются для каждого объекта оценки индивидуально, но в общем и целом имеет следующий алгоритм действий, состоящий из двух позиций.

Изначально отбор аналогов производится по основным ценообразующим характеристикам, более всего влияющим на формирование рыночной стоимости в рассматриваемом регионе. Степень участия того или иного параметра, в формировании стоимости объектов, определяется исходя из анализа рынка.

Вся информация проверялась и уточнялась в ходе телефонного интервьюирования.

Далее необходимо учесть возможность использования корректирующих коэффициентов для приведения стоимости объектов-аналогов, к стоимости объекта оценки. Ввиду несовершенства рынка купли-продажи коммерческой недвижимости, данное обстоятельство оказывает существенное влияние при выборе подходящих объектов-аналогов.

В данном случае, основными критериями отбора объектов-аналогов, является назначение помещений, местоположение, а также площадь.

В распоряжении оценщика имеется различная статистическая информация, способная скорректировать стоимость представленных к оценке объектов и стоимость объектов-аналогов.

Карта Пензенской области с указанием местоположения объектов-аналогов и объекта оценки представлена ниже:



Рисунок - Расположение объекта оценки, относительно объектов-аналогов

Таблица 13. Описание объектов сравнения оцениваемых зданий

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	Заказчик оценки	http://centris.i58.ru/ann/22298641	http://bazarpnz.ru/ann/32917092/	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_916150680
Контактная информация		937-405-45-28 Андрей	8 (987) 511-6812	89023480661
Цена продажи/ предложения, руб.	Определяется	2 200 000	4 000 000	3 500 000
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	16.03.2018	06.02.2018	22.01.2018	15.02.2018
Общая площадь, кв. м	2653	1070	850	805,0
Площадь земельного участка, кв.м.	12922	5000	2 500	2 067,0
Местоположение	Пензенская область, г. Городище, ул. Московская, здание 4в	г. Городище	с. Бессоновка	г. Нижний Ломов
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпич	Кирпич/жб панели	Кирпич	Кирпич
Состояние помещений	Требуют ремонта	Требует ремонта	Требует ремонта	Требует ремонта
Инженерные коммуникации	Электричество	Электричество на участке, остальное рядом	По границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение на участке

Корректировка на различие в площади земельных участков не вводилась, на основании того, что объекты-аналоги, также, как и объект оценки представляет собой площадки правильной и неправильной формы, с размещенными на них нежилыми зданиями, асфальтобетонной площадкой и инженерными коммуникациями. Земельными участками фактически сложившихся объектов застройки является территория, составляющая ресурс объектов для самостоятельного обеспечения, функционирования и эксплуатационного обслуживания.

Корректировка на вид права.

Представленные аналоги принадлежат владельцам на праве собственности. Поскольку определялась рыночная стоимость права собственности на оцениваемое здание, поправка по данному фактору для всех аналогов равна единице.

Корректировка на различие площадей.

Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных на сайте ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт⁶.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,766
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,623

Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов составит:

Объект-аналог № 1: $(2653/1070)^{-0,22}=0,82$;

Объект-аналог № 2: $(2653/850)^{-0,22}=0,78$;

Объект-аналог № 3: $(2653/805)^{-0,22}=0,77$;

Корректировка на назначение объектов.

Представленные аналоги, являются недвижимостью производственно-складского назначения, планировка которых схожа с оцениваемым объектом, корректировка равна единице.

Корректировка на местоположение.

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 73.

Объекты-аналоги № 1 и № 3 располагаются в крупных населенных пунктах, незначительно отличаясь по основным социально-экономическим характеристикам друг от друга.

⁶ www.statrielt.ru

Объект-аналог № 2 располагается в непосредственной близости от областного центра.

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

Таблица 17

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,49

В данном случае, корректировка на местоположение для объекта-аналога № 2 составит: $0,73/0,81=0,90$.

Корректировка на время сделки (оферты).

Выбранные аналоги предложены на рынок не более, чем за 1 год к дате оценки. Корректировка принимается равной единице.

Корректировка на различия в состоянии помещений.

Объект оценки требует проведения ремонта помещений, также, как и объекты-аналоги, корректировка принимается равной единице.

Корректировка на состояние зданий.

Объекты-аналоги и объект оценки незначительно отличаются по данному фактору. Кроме того, данный фактор не оказывает значительного влияния на формирование рыночной стоимости объектов, расположенных за пределами областного центра.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Объект оценки имеет в своем составе только электричество.

Объект-аналог № 1 совпадает с ним по данному параметру.

Объект-аналог № 2 не имеет подключенных коммуникации.

Объект-аналог № 3 имеет электроснабжение, газоснабжение и водоснабжение.

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том III. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 213

Корректировка на совершенную сделку/предложение. Внесена для всех аналогов, т.к. указанная стоимость данных аналогов является «ценой предложения». Как правило, цены предложений подразумевают скидку «на торг».

Корректировка вносилась на основании статистических данных, представленных в справочнике оценщика недвижимости – 2016 «Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., г. Нижний Новгород, стр. 175.

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%

В данном случае оценщик посчитал возможным применить значение скидки из расширенного интервала значений, равное 18% для всех объектов-аналогов по следующим причинам:

1. Все объекты-аналоги располагаются за пределами областного центра в населенных пунктах, рынок купли-продажи объектов недвижимого имущества в которых не развивается на протяжении последних нескольких лет к дате оценки.

2. Необходимо отметить, что подобные объекты крайне редко продаются на рынке Пензенской области и для их продажи требуются значительные маркетинговые решения, а также соответствующая гибкость в вопросе уторговывания.

Все эти обстоятельства свидетельствуют о низком спросе на объекты, подобные оцениваемому, поэтому наиболее вероятное значение скидки на торг, находится на уровне 18% из диапазона значений для неактивного рынка.

Таким образом всем объектам-аналогам присуждаем корректировку на уровне 0,82.

В результате расчета получены 3 значения стоимости одного квадратного метра (для каждого аналога). После внесения корректировок, необходимо полученные стоимостные показатели свести к одному. В практике оценки для этого обычно применяют метод вычисления взвешенной величины. Весовые коэффициенты аналогов установлены в зависимости от общей величины корректировки: чем больше количество внесенных корректировок, тем меньший вес присвоен аналогу.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁷:

⁷ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

$$K = \frac{(|S_A|+D)/(|S_{1..n}|+D)}{(|S_A|+D)/(|S_1|+D) + (|S_A|+D)/(|S_2|+D) + \dots + (|S_A|+D)/(|S_n|+D)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+D)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+D)}{1/(|S_1|+D) + 1/(|S_2|+D) + \dots + 1/(|S_n|+D)} \quad (2)$$

Расчет весовых коэффициентов:

Общая суммарная корректировка всех объектов		
127,00%		
Отношение общей суммарной корректировки всех объектов, к суммарной корректировке рассматриваемого объекта (1)		
1,66910	1,51330	1,60990
Сумма вышестоящих столбцов (2)		
4,79		
Отношение (1) и (2), представляющее собой коэффициент взвешивания по каждому из объектов-аналогов		
34,828%	31,577%	33,593%

Таблица 14. Результат расчета стоимости объекта сравнительным подходом

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб.	Определяется	2 200 000	4 000 000	3 500 000
Общая площадь, кв. м	2653	1070	850	805
Цена, руб./кв. м		2 056	4 706	4 348
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 056	4 706	4 348
Площадь здания, кв.м.	2653	1070	850	805
Корректировка		0,82	0,78	0,77
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 671	3 348
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 671	3 348
Местоположение	Пензенская область, г. Городище, ул. Московская, здание 4в	г. Городище	с. Бессоновка	г. Нижний Ломов
Корректировка		1,00	0,90	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 304	3 348
Дата продажи/ предложения	16.03.2018	06.02.2018	22.01.2018	15.02.2018
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 686	3 304	3 348
Инженерные коммуникации	Электричество	Электричество на участке, остальное рядом	По границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение на участке
Корректировка		1,00	1,17	0,72
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 686	3 866	2 401
Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 866	2 401

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Материал стен	Кирпич	Кирпич/жб панели	Кирпич	Кирпич
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 866	2 401
Состояние помещений	Требуют ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 686	3 866	2 401
Совершенная сделка/ предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,820	0,820	0,820
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 383	3 170	1 969
Суммарная корректировка, %		36,00%	50,00%	41,00%
Коэффициент взвешивания, %		34,828%	31,577%	33,593%
Средневзвешенное скорректированное значение по каждому параметру		482	1 001	661
Среднее значение рыночной стоимости, руб.		2 144		
Рыночная стоимость объекта, руб.		5 688 032		

Таким образом, стоимость объекта, с учетом земельного участка, определенная сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж), на дату оценки, составляет:

5 688 032 (Пять миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч тридцать два) рубля

14. Согласование результатов расчетов

Целью согласования результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из методов в оценке рассматриваемого объекта оценки определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится исследование.

3. Способность параметров, используемых методом, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Обоснование весовых коэффициентов для примененных подходов к оценке объекта осуществлено с помощью факторного анализа. Чем достовернее (надежнее) примененный подход отражает реальное положение вещей, тем больший удельный вес имеет этот подход по данному конкретному фактору анализа. Сумма удельных весов по каждой строке всегда равна 100 %. Формула для расчета весовых показателей достоверности выглядит следующим образом:

$$\text{Вес} = \frac{(B_1 + B_2 + \dots + B_n)}{N} / 100, \text{ где}$$

$B_1 \dots B_n$ – бальная оценка по каждому из факторов; N – число факторов.

Чтобы свести воедино разрозненные значения стоимости, полученные на основе традиционных подходов, проводят согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, путем их взвешивания и сравнения. Обычно согласование проводится по формуле:

$$\text{Сит} = \text{Сзп} \times K_1 + \text{Сдп} \times K_2 + \text{Ссп} \times K_3,$$

где Сит – итоговая стоимость объекта оценки;

Сзп, Сдп, Ссп – стоимости, определенные затратным, доходным и сравнительным подходами;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.⁸

Таблица 15. Согласование весовых коэффициентов (нежилое здание)

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	100%	Не применялся	Не применялся
Полнота информации	100%		
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	100%		
Способность учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег	100%		
Способность учитывать размер, местоположение	100%		
Допущения, принятые в расчетах	100%		
Весовые показатели достоверности	100,00%		
Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	133 435		
Взвешенное значение рыночной стоимости, руб.	133 435		
Значение рыночной стоимости, руб.	133 435		

⁸ <http://www.ocenchnik.ru/docs/415.html>

Таблица 16. Согласование весовых коэффициентов (нежилое здание, земельный участок)

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	Не применялся	100%	Не применялся
Полнота информации		100%	
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		100%	
Способность учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег		100%	
Способность учитывать размер, местоположение		100%	
Допущения, принятые в расчетах		100%	
Весовые показатели достоверности		100,00%	
Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.		5 688 032	
Взвешенное значение рыночной стоимости, руб.		5 688 032	
Значение рыночной стоимости, руб.	5 688 032		

15. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки, округленно, составляет:

5 821 467 (Пять миллионов восемьсот двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 58:07:0180208:59 – 2 029 529 (Два миллиона двадцать девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей;

Стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 58:07:0180208:26 – 3 658 503 (Три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот три) рубля;

Стоимость бензозаправки, с кадастровым номером: 58:07:0180208:28 – 133 435 (Сто тридцать три тысячи четыреста тридцать пять) рублей

Оценщик

А.В. Атряскин

Директор

А.В. Атряскин

16. Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
4. ФСО № 1, 2, 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 года, а также ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
5. Международные стандарты оценки МСО 1 – 4. Стандарт вступил в силу 24 марта 1994 года.
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости, М.; «Финансы и статистика», 2007.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка бизнеса, М.; «Финансы и статистика», 2-ое издание, 2008.
8. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
9. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2012 г., Г. Нижний Новгород.
10. Виртуальный клуб оценщиков, интернет-сайт: <http://www.appraiser.ru/>.

17. Приложения

Предложения о продаже объектов-аналогов

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are navigation links for 'Москва', 'Московская область', and 'Татарстан'. The main header includes the Avito logo and a search bar. Below the header, there is a banner for 'ИИС-31 МАИИ до 100 МОСКВА' and another for 'Триколор ТВ'. The main content area features a listing for 'Участок 1.0 га (промышленный)' with a price of '3 200 000 Р'. The listing includes a list of features, a contact number '8 137 448-04-04', and a profile picture of the seller. The text of the listing describes the plot's location and characteristics.

This screenshot shows the same Avito website listing for 'Участок 1.5 га (промышленный)' with a price of '3 200 000 Р'. A 'Статистика просмотров' (Viewing Statistics) chart is overlaid on the listing. The chart shows the number of views over time, with a peak in early 2018. The x-axis represents months from 01 to 12, and the y-axis represents the number of views, ranging from 0 to 10. The legend indicates 'просмотры' (views) and 'указы дня' (daily updates).

Муниципальное автономное учреждение «Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Горноальпийского района Ингушской области»
 (наименование организации) Раздел I

Валюта из Единого государственного реестра недвижимости по номеру кадастрового листа и кадастровых правах на объект недвижимости
 Оценена по основным характеристикам объекта недвижимости
 На основании запроса от 05.03.2018 г., поступившего из районного центра, сообщаем, что объект записан в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер:	58-07-0180208-29	Досто. листов выписки:	
Номер кадастрового листа:	58-07-0180208	Досто. разделов:	
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2018	Досто. листов выписки:	
Ранее принадлежал государственной или муниципальной собственности:	данные отсутствуют	Досто. разделов:	
Адрес:	Республика Ингушетия, Горноальпийский р-н, г. Горноальпий, ул. Мускалган, д.4/б	Досто. листов выписки:	
Ценовая категория:	12922 кв. м	Досто. разделов:	
Кадастровая стоимость, руб.:	2672269.60	Досто. листов выписки:	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	58-07-0180208-28, 58-07-0180208-26, 58-07-0000000-811	Досто. листов выписки:	
Кадастровый номер:	Земли населенных пунктов	Досто. листов выписки:	
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости	Досто. листов выписки:	
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"	Досто. листов выписки:	
Объект описки:	06.12.2017 146 24317 Информация об объектах недвижимости земельного участка, расположенных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, может быть получена в Едином государственном реестре недвижимости по кадастровому номеру 58-07-0180208-29	Досто. листов выписки:	
Тип права владения:	Супруги Гетиевой Матильды	Досто. листов выписки:	
Имя, фамилия, отчество:	Гетиевой Н.С.	Досто. листов выписки:	

М.П.

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

Этажность		Средняя этажность	
Лист № 2	Решения 2	Всего разделов	Всего листов в разделе
06.03.2018 № 58/007/2018/018-205		58/07-01/01/2006/23	
Коды разделов номер			
1. Права/обременения (привязка к листу):	Общество с ограниченной ответственностью "1. Юридическое лицо/юрлицо		
2. Внесены ли для государственной регистрации права:	1.1. Идентификационный номер: ИИНП: 5812008368		
3. Документы-основания:	2.1. Свидетельств. № 58-07/005/2006-013 от 16.10.2006		
4. Сведения о долевой форме собственности:	3.1. Обременены ли ипотекой: не зарегистрировано		
5. Для государственной регистрации права:	данные отсутствуют		
6. Сведения об установленных ограничениях на распоряжение объектом недвижимости в силу закона, положения, требующего наличия согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют		
Заявитель: ООО "М.П."		Юр. адрес: Юр. адрес	

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

по ООО «Городищенское пассажирское автотранспортное предприятие на

01.02.2018г.

№ п/п	Наименование АТП	Наименование объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
1	ООО «Городищенское ПАТП	Производственный корпус	2653	1 202 282-00	415 260-50
2		Бензолаборанка	8,1	16 877-00	7 891-96

Главный бухгалтер



Н.Г.Макарова

Муниципальное автономное учреждение "Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Горнозаводского района Пензенской области"

(указанная организация является расчетным банком)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Для оказания услуги от 05.03.2018 г., осуществленной по распоряжению 05.03.2018 г., с/объект, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	Информация о недвижимости	
Лист № _____	Реформа I	Всего листов выписки: _____
07.03.2018 № 58/07/021/2018-284	Иван Антоно Давыдов I	58/07-01/0208/26
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового участка:	58/07-01/0208	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: L34, Дневной номер: 58-07-01-48-04-00-06	
Адрес:	Горнозаводский федеральный, Пензенский обл., Горнозаводский р.п.г. Горнозавод, ул. Мисловская, здание 4б	
Площадь, кв.м:	7633,0	
Назначение:	Наличие данных:	
Назначение:	Предназначение(ы) объекта:	
Колличество этажей, в том числе подземных этажей:	I	
Где кадастр в эксплуатацию по заказчику предоставляется:	данные отсутствуют	
Где документация сформирована:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	19247391,33	
Кадастровые номера зон/объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	58/07-01/0208/25, 58/07-01/0208/29	
Кадастровые номера помещений, машин-мех., расположенных в здании и на территории:	данные отсутствуют	
Владелец(ы) земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земельного участка:	данные отсутствуют	
Особые сведения:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости можно отгрузить в электронном, бумажном, машиночитаемом виде	
Владелец объекта:	Сведения об объекте: из записи Единого государственного реестра недвижимости	
	Сухов Тимур Михайлович	
Владелец объекта:	Друженин Н.С.	
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о внесении изменений в устав юридического лица на объект недвижимости.
Сведения о зарегистрированных лицах.

Данные		Имя, фамилия и наименование	
Лист № 2	Листов листов выписки 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.03.2018 № 58/007/2018/2018-264			
Квартальный номер:		58/07-01/01/08-26	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Объект с именной оговоркой собственности "Городские коммунальные предприятия", ИНН: 5812058538		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Свидетельств. № 58-58/01/05/2016-010 от 16.10.2016		
3. Договорная оговорка:	3.1 Сведения не предоставляются		
4. Организация прав и обременение объекта недвижимости:	не актуально		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без установленного в силу закона срока залога зрелого леса, бревна:	данные отсутствуют		
580, кв. 1, п. 1, этаж 1	Итого листов выписки		Итого листов выписки
		М.П.	

Муниципальное автономное учреждение "Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Горноальпийского района Ингушской области"
(основное наименование органа государственного управления)

Раздел 1

Отписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади помещений на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2018 г., поступившего на рассмотрение от 05.03.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Домовладный участок	Информационная таблица	Всего помещений: 1	Всего комнат:	Всего помещений:
Лист № 06.03.2018 № 58:07/021/2018-1/08				58:07-0180208-09
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:	58:07-0180208			
Дата предоставления кадастрового номера:	31.01.2018			
Ранг присвоенный государственной учетной номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Ингуштия, Грозненская обл., Горноальпийский р.п.г. Горноальпийский район, ул. Короткая, д.у.4а			
Площадь:	17922 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	2679269.68			
Кадастровый номер зарегистрированных к правам собственности объектов недвижимости:	58:07-0180208-26, 58:07-0180208-26, 58:07-0180208-831			
Кадастровая зона:	Зона населенных пунктов			
Вид зарегистрированного недвижимого имущества:	для предоставления информации неоплачено			
Статус помещений по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости некорректны. Укажите статус "не учтен"			
Сособы и метраж:	06.12.2017 346 24317 Информация об ограничениях после окончания земельного участка, возникших в связи с установлением зон с особыми условиями использования земельных территорий, можно узнать на сайте: www.fedres.ru в разделе Электронные сервисы. Указать об ограничениях из земельных участков.			
Получены ли выписки:	Сухов Гавриил Владимирович			
Возв. выданы ли копии:				
Подпись:	Дурманова Н.С.			

М.П.

документ

ИДП "Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"
Городищенского района Пензенской области

442010, Пензенская область, г. Городище, ул. Коммунальная, д. 10

12.03.2018		Р5012702402018-078
ИДП	<i>[Signature]</i>	Имя
Ведущий специалист	М -	Попылова Т. В.
(подпись)	(подпись)	(И.М.О.)

сертификат электронной подписи

07F7141007AC42C1700E911471E42FEA61	14.03.2018 8:10:00 14.06.2019 0:00:00
(идентификатор)	(даты действит.)
Исачкина Елена Анатольевна	
(И.М.О.)	

ПРИЛОЖЕНИЕ

ИДП ИДП

Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Городищенское

Бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание

Производственное шт №
(инвентарное название строения)

район

Городищенский

город (пос.)

Городище

улица (пер.)

Московская



Формы технического паспорта утверждены приказом МЖКХ

РСФСР от 29 декабря 1971 года № 078

* Технический паспорт выдается на основании «Правил учета жилищно-коммунального имущества»

Экспликация

Торговая марка: *Торговая марка*

назначению и месту строения, расположенного в городе (поселке) *Мокшоселье* № *4*

Этаж по плану с 1 этажом и цоколем	№ по плану строения	Назначение частей помещения: жилые комнаты, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.п.	Формы, размеры и площадь по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м				Итого по этажу	Высота помещений по внутреннему обмеру
				общая	включая балконы, лоджии	включая террасы	включая эркер		
1	1	Спальня	5.0 x 3.5 x 7.2	126.12				1988.3	
	2	Спальня	5.2 x 3.1 x 4.0	131.2				83.6	
	3	Спальня	5.2 x 3.1 x 4.0	131.2				83.6	
	4	Спальня	3.8 x 5.5 x 4.0	83.5				47.6	
	5	Спальня	3.8 x 3.5 x 6	80.3				48.3	
	6	Спальня	3.8 x 3.1 x 6	72.1				102.1	
	7	Спальня	11.7 x 5.1	103				103	
	8	Спальня	8.8 x 5.6	48.3				49.3	
	9	Спальня	11.7 x 8.2	102				103	
	10	Спальня	5.7 x 4.5	25.7				25.7	
	11	Спальня	5.7 x 4.1	23.4				23.4	
				865.3				865.3	

VI. ОБЪЕМЫ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ Здания и ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛЕСА

Лист № 16 Год постройки _____ Число ячеек 1
 Группа сложности _____ Вид издровой отделки прослойки

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, толщина, ширина и прочее)	Техническое описание (толщина, ширина, шаг и т. п.)	Удельная масса по объему		Площадь в кв. метрах		Удельная масса конструктивных элементов по объему		Итого по строению	
				100 м³	100 м²	100 м³	100 м²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>бутовый</u>		11	11						
2	а) Стены и их полужилы и фронты	<u>кирпичные</u>		16	16						
	б) Перегородки	<u>кирпичные</u>									
3	перекрытия	чердачное	<u>гипсоволокнист.</u>	10	10						
		междуэтажное									
		подпольное									
4	Крыша	<u>перекрытия с кровлей на свесах</u>	11	11							
5	Полы	<u>бетонные</u>		5	5						
6	архитектурные	окна	<u>перекрытия фронтон</u>	4	4						
		двери	<u>проемы</u>								
7	Внутренние перегородки	<u>штукатуренные по кирпичу</u>	4	4							
8	сан. и электротехн. работы	штукатурка									
		плиточная									
		окрасочные									
		фор. водосточная									
		франт.									
		в кв. обществ.	<u>штук.</u>		24	24					
		прочие									
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u>		9	9						

Итого: 100 м³ 100 м²
 сред. кол-во, умноженный на 100 по формуле: $\frac{100 \times \text{масса (гр. 5)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 20\%$

Дата окончания	19	19	19
Очередь			
Проект			
Классификация			

XV. ОТЧЕТКА О ПОСРЕДСТВЕННЫХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯХ

18.	03	8801	19	19	19
Итого					
Долгосрочные средства					
Краткосрочные средства					
Средства на счетах в банках					
Средства на счетах в кредитных учреждениях					
Средства на счетах в страховых учреждениях					
Средства на счетах в других учреждениях					
Средства на счетах в иностранных банках					
Средства на счетах в иностранных кредитных учреждениях					
Средства на счетах в иностранных страховых учреждениях					
Средства на счетах в иностранных других учреждениях					

XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)

Итого										
Недвижимость										
Средства на счетах в банках										
Средства на счетах в кредитных учреждениях										
Средства на счетах в страховых учреждениях										
Средства на счетах в других учреждениях										
Средства на счетах в иностранных банках										
Средства на счетах в иностранных кредитных учреждениях										
Средства на счетах в иностранных страховых учреждениях										
Средства на счетах в иностранных других учреждениях										

XIII. ОТРАСЛЕННЫЕ И СОРТОВЫЕ (КАКОВЫЕ) НА УЧАСТКЕ

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Городищенское бюро технических инвентаризации

Технический паспорт

на здание Березовая аллея 15
(наименование нежилого строения)

район Городищенский

город (пос.) Городище

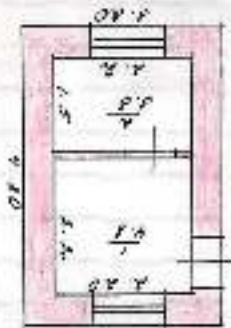
улица (пер.) Московская 4



Формы технического паспорта утверждены приказом МЖКХ

РСФСР от 29 декабря 1971 года № 578

г. Городище, «Изограф» областного «Изографбюро», Вязьма 1205 Тираж 1000.



VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Материал: _____ Год постройки: 1960 Число этажей: 1

Группа конструктивных элементов: _____ Вид конструктивной отделки: 17/100/1700/5

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т. п.)	Техническое состояние (откосы, трещины, пятна и т. п.)	Масштаб фотокарты	Площадь в кв. метрах	Удельная стоимость конструктивных элементов	Сумма в руб.	% от общей суммы	№ п. п. в строке	№ п. п. в строке
1	Фундаменты	бутовый								
2	а) Стены и их отделка	кафельная								
	б) Перегородки									
3	Полы	кафельная								
		линолеумная								
		бетонная								
4	Крыша	плоская								
5	Печи	установка								
6	Двери	деревянные								
		металлические								
7	Внутренняя отделка	штукатурка								
8	Сан. и электротех. приборы	стены								
		полы								
		окна								
		двери								
		электропроводка								
		сан. приборы								
		плиты								
		прочие								
9	Прочие работы	установка								

Итого: 100%

сред. износ, определяемый в 100 по формуле: _____ сред. износ (в % от 100) 40
 удельная стоимость (в руб.) _____

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице			поправки			литера	Удельный вес по таблице			поправки	Удельный вес по таблице	поправки
		исп.	с поправк.	с поправк.	исп.	с поправк.	с поправк.		исп.	с поправк.	с поправк.			
Фундамент														
Стены и перегородки														
Перегородки														
Крыша														
Полы														
Проемы														
Отделочные работы														
Электроустановка														
Прочие работы														
Итого														

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице			поправки			литера	Удельный вес по таблице			поправки	Удельный вес по таблице	поправки
		исп.	с поправк.	с поправк.	исп.	с поправк.	с поправк.		исп.	с поправк.	с поправк.			
Фундамент														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Проемы														
Отделочные работы														
Электроустановка														
Прочие работы														
Итого														

X. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

литера по плану	Наименование здания и его частей	№ таблица	М таблица	Длины	Стоимость измеренная по таблице	Умнож. вес	поправки к стоимости (коэффициенты) по					Стоимость измеренная с поправк.	доп-но (показ. чл. 15, 16, 17)	вместо-временно (чл. 15, 16, 17)	№ и литер	действит. стоимость (в руб.)
							1	2	3	4	5					
	Д. Бельгудовская д. 34 кв. 2610				2610							1	1660	40	1596	
					4.12		1.54								16872	



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Выявлено Федеральной инспекцией деловой репутации в соответствии с распоряжением Федеральной инспекции деловой репутации от 05.05.2007 года № 1002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12 мая 2012 г.

№ 2836-12

дата

номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Агрякин Александр Валерьевич

Паспорт № 56 11 9041278 выдан

ОУФМС РОССИИ ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ПЕРВОМАЙСКОМ РАЙОНЕ ГОР. ПЕНЗЫ

26.06.2011

НОУ ВПО "Магистерский финансово-экономический университет "Спиритус"

диплом о профессиональной переподготовке

ПЕН-УФ 78251927.01 2012

подпись и печать специалиста

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

№ по реестру 1921

от «

12 мая 2012 г.

года

и на основании Федерального закона №125-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 отвечает требованиям установленным федеральным законодательством.



Независимый
директор ИИИ АРМО
Подпись и печать специалиста

Петровская Е.В.

Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401461559

Документ о квалификации

Регистрационный номер

5872

Города

Краснодар

Дата выдачи

29 мая 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Атрыскин
Александр Валерьевич**

с 14 мая 2015 года по 29 мая 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в

**Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента**

по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачета
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично



А.В. Атрыскин
директор
В.В. Виноградов
секретарь



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Российский государственный университет
инновационных технологий и
предпринимательства»
г. Москва

ДИПЛОМ

ВСГ 1261780

Российская
Государственная аттестационная комиссия

от 16 июня 2007 года

г. Москва

Аттысякыну
Александр Валерьевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Инженер
по специальности
«Информационные системы и технологии»



Суров
Ларина



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

02-02/П/248/П

Регистрационный номер



Российская Федерация

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 Ж 782519

Настоящий диплом выдан Атрыяскину

Александр Валерьевичу

в том, что он(а) с 01 июля 2012 г. по 27 января 2012 г.

принимал(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО

Московский финансово-промышленный

университет «Синергия»

по программе

«Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)»

Государственная аккредитованная комиссия решением от 27 января 2012 г.

устанавливает право (высшее образование) Атрыяскина

Александра Валерьевича

на получение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

на основании профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

на основании государственной аккредитации

образовательной организации

г. Москва

№ 0003

от 2012 г.

Диплом (подпись)

[Signature]

Диплом является государственной документацией
о профессиональной деятельности



Диплом дает право на занятие иными видами
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0003



Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (495) 372-72-73
E-mail: armo@sroarimo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.08.2015 №3-08/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО Консалтинговая компания "Успешный Бизнес"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Атрякин Александр Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

12.05.2012 г. за регистрационным № 1921

Генеральный директор



Е.В. Петровская

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-037114/17

«08» июля 2017 г.

Краснодарский край

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Атраевки Александр Валерьевич Паспортные данные: 56 11, 041378, ОУФМС России по Пензенской области в Первомайском районе г.р. Пенза, 29.09.2011
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2. ИНН 7705042179
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Листовки Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору за проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением связанных со Страхованием расходов Страхователя на его излечу при выезде дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате продолжения ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный поуправляем в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным Судом Страхователем с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действитель (бездействия) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на излечу при выезде дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «08» июля 2017 года по «08» июля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая премия по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших и/или в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.6.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на излечу (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 2 590,00 (Две тысячи пятьсот девяносто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» июля 2017 г. При покупке страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не является каким-либо правовым последствием для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Атраевки Александр Валерьевич

От Страхователя: _____ М.П.

Атраевки А.В.

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

Заместитель директора филиала САО Ингосстрах в Краснодарском крае
Гридин А.В.

На основании доверенности от 07.07.2017 г.
зарегистрированной в реестре № А0 2-1778



ПОЛИС № 6091R/776/00112/7

Настоящий Полис issued Страховщиком - ООО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00112/7 (далее Договор страхования), составленной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО "Межрегиональный центр независимой оценки"

Юридический адрес: 440034, Пензенская обл., г. Пенза, ул. Калинина, д. 108 Б оф. 210.

ИНН 5837054057 Нерезидент

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом 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;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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,

- 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;

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "23" июня 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "22" июня 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или судебные требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "23" июня 2017 г. по "22" июня 2018 г.

Страховщик:
Аршинова Р.К.
На основании Доверенности № 7288/14 от 28.10.2015г.

Страхователь:
Атраскин

Место вложения полиса:
г. Пенза 20.06.2017г.