



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001

✉ 450106, РБ, г. Уфа, Дуванский бульвар 23, кв. 45.

☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 105/19

Имущественного комплекса, принадлежащего АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой

Дата оценки:	02.09.2019г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод»
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	25.09.2019г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №105/19 от 20.08.2019 г. и задание на оценку №1 от 20.08.2019.

Объект оценки: имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой.

Состав объекта оценки

Таблица 1.1

	объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	Автодороги, 3-228	284 091,00
2	Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	1 275 389,00
3	Земельный участок пер.Косой,2 1,6га, 121	13 861 211,46
4	ЛЭП, 3-227	93 510,00
5	Ограждение территории, 3-224	304 393,00
6	Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	4 355 734,00
7	Трансформаторная подстанция, 3-225	68 147,00
8	Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	2 964 723,98
9	Эстакада бетонная, 3-226	66 477,00

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 02.09.2019г.

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Оценка объекта оценки производилась на основании:

- анализа правовой, технической и другой документации;- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Всю информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой. Состав объекта оценки приведен в таблице 1.1.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2

№	Объект оценки (ОО).	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход руб.
	имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный за-вод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой, в составе			
1	Автодороги, 3-228	0	не применялся	не применялся
2	Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	не применялся	18045	не применялся
3	Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	не применялся	1 632 687	не применялся
4	ЛЭП, 3-227	88345	не применялся	не применялся
5	Ограждение территории, 3-224	0	не применялся	не применялся
6	Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	не применялся	2368229	не применялся
7	Трансформаторная подстанция, 3-225	не применялся	не применялся	не применялся
8	Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	0	не применялся	не применялся
9	Эстакада бетонная, 3-226	0	не применялся	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчётах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Вывод: Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки- имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный за-вод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой составляет:

2544000 (Два миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

В том числе по объектам составила

Таблица 1.3

объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб.коп.	рыночная стоимость, руб.
Автодороги, 3-228	284 091,00	0
Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	1 275 389,00	19000
Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	13 861 211,46	Учтено в стоимости недвижимости
ЛЭП, 3-227	93 510,00	88000
Ограждение территории, 3-224	304 393,00	0
Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	4 355 734,00	2437000
Трансформаторная подстанция, 3-225	68 147,00	0
Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	2 964 723,98	0
Эстакада бетонная, 3-226	66 477,00	0
итого		2544000

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	2
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки.....	3
2. Общие сведения	6
2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике.....	6
2.1.1. Сведения о заказчике оценки	6
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки	6
2.1.3. Сведения об оценщике	6
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке.....	8
2.3. Задание на оценку	8
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	10
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	11
5. Методологические основы проведения оценки.....	14
5.1. Основные понятия и определения в оценке	14
5.2. Подходы и методы оценки	16
6. Описание объекта оценки	19
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях	19
6.1.2. Описание и анализ местоположения	20
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях	22
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	27
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
7. Анализ рынка объекта оценки.....	28
8. Анализ наиболее эффективного использования	44
9. Описание процесса оценки объектов оценки.....	44
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	45
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов.....	47
10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	54
11. Определения стоимости на основе затратного подхода	66
12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	69
13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке	70
14. Список использованной литературы и нормативных документов	70

15. Перечень приложений	71
16. Приложения	72

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	02.09.2019г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	25.09.2019г
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	105/19
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	01.09.2019г

2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике**2.1.1. Сведения о заказчике оценки**

<i>Заказчик оценки:</i>	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "19 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД" (АО «19 ЦАРЗ») Юридический адрес 676855, Амурская область, город Белогорск, улица Кирова, 253 ОГРН 1092804000310 от 30 июня 2009 г. ИНН/КПП 2804013941/ 280401001
-------------------------	--

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Адрес местонахождения и почтовый адрес: 450092, г.Уфа, ул. Батырская, д.4/2, 4-й этаж, офис 423 Юридический адрес: 450106, РБ, г. Уфа, Дуванский бульвар 23, кв. 45
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» №433-545-073562/18 выдан СПАО «Ингосстрах» период страхования с 18 ноября 2018 года по 17 ноября 2019 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

2.1.3. Сведения об оценщике

оценщик Кантемирова Алла Вадимовна	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик</i>	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» , регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010г) Адрес: 109028, г Москва, Хохловский пер , д 13, стр 1 Тел (495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru , mail@sroSovet.ru

Информация о членстве Оценщик в СРО:	Регистрационный № 2579 в Реестре оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14 09 2018г
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан 2003г Диплом ПП-№ 235227 Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан 2006 г Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004109-1 от 28 02 2018 года по направлению деятельности «Оценка недвижимости» Действителен до 28 02 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004108-2 от 28 02 2018 года по направлению деятельности «Оценка движимого имущества» Действителен до 28 02 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 007992-3 от 29 03 2018 года по направлению деятельности «Оценка бизнеса» Действителен до 29 03 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-073574/18 выдан Кантемировой А В СПАО «Ингосстрах» период страхования с 10 ноября 2018 года по 09 ноября 2019 года, страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 15000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Стаж работы в области оценки:	с 2004г
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Тел : (347) 2983441 Адрес местонахождения: 450092, г.Уфа, ул. Батырская, д.4/2, 4-й этаж, офис 423 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки"
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01 06 2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора 3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки 4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось

	5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки
--	--

2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой			
Состав объекта оценки		объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб.коп.	адрес
	1	Автодороги, 3-228	284 091,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	2	Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	1 275 389,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	3	Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	13 861 211,46	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	4	ЛЭП, 3-227	93 510,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	5	Ограждение территории, 3-224	304 393,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	6	Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	4 355 734,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	7	Трансформаторная подстанция, 3-225	68 147,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	8	Хранилище, 1-53	2 964 723,98	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
	9	Эстакада бетонная, 3-226	66 477,00	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Технические паспорта, свидетельства о государственной регистрации права			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности 100%, без ограничения (обременения)			
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства			

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	02.09.2019
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. - Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. - В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	В отчете применены стандарты оценки: - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществ-
--	---

	лении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Обоснование применения: разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Утверждено Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г
--	--

2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<i>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</i>	См. раздел "Список использованной литературы и нормативных документов"
<i>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</i>	См. раздел "Перечень документов и источников информации, использованных при оценке"

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках конкурсного производства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

Заключить с Заказчиком договор на проведение оценки;

Составить программу и план проведения оценки.

Осуществить сбор и анализ необходимой информации.

Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.

Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.

В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.

- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объект оценки:

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и неимущественных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под залог (залог), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

- Оценщик производил осмотр объекта оценки в соответствии с п.5 ФСО 7 в период, возможно близкий к дате оценки. Оценщик допускает, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло.
- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.

- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

Особые допущения

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиками, и результатами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является не существенным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

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

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

3. Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и

устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой. Состав объекта оценки приведен в таблице 1.1. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу объект давно не эксплуатируется (около 15 лет), все коммуникации разрушены, находится в неудовлетворительном состоянии.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 6.1

Данные об имущественных правах	Вид права- собственность, субъект права- АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "19 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД" (АО «19 ЦАРЗ») Юридический адрес 676855, Амурская область, город Белогорск, улица Кирова, 253 ОГРН 1092804000310 от 30 июня 2009 г. ИНН/КПП 2804013941/ 280401001
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	Свидетельства о государственной регистрации права Выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости не предоставлены
Данные об обременениях (на дату оценки)	Нет данных
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	не предоставлены
Балансовая стоимость , руб.	Приведена в таблице 1.1

6.1.2. Описание и анализ местоположения

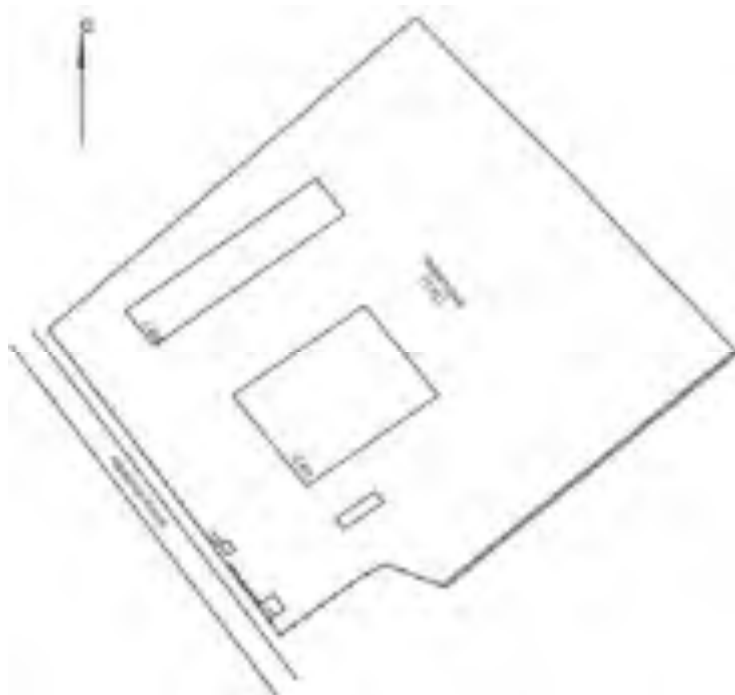


Рисунок 1. Схема территории



Рисунок 2. Место расположения объекта оценки на карте города



Рисунок 3. Территория на кадастровой карте

Таблица 6.2

Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	Амурская область, г. Белогорск, пер.Косой
Географическое положение	Объект расположен в юго-западной части города, в одной из промышленных зон. Сам город равномерно покрыт пятнами промышленной и жилой застройки.
Расположение и границы земельного участка	Перекресток ул.Батарейная и пер.Косой. Весь квартал представляет из себя зону размером примерно 200 на 200 метров.
Типичное использование окружения	Объект расположен в промышленной зоне. Южнее, через переулок Косой, расположена большая промышленная зона, за ней – граница города. С восточной стороны окружает жилая зона мало- и средне этажной застройки. Севернее – жилая малоэтажная застройка. Через забор расположен детский сад
Транспортная доступность, подъездные пути	Объект расположен вдоль неоживленных второстепенных улиц. Выезды на них-удобные. Остановки общественного транспорта отсутствуют. До ближайшей остановки на ул.Благовещенской примерно 200 метров.
Инженерная инфраструктура	Вся городская инженерная инфраструктура на участке
Социальная инфраструктура	Все объекты социальной инфраструктуры находятся в ближайшем окружении (детские сады, школы, магазины).
Престижность местоположения	Престижность местоположения средняя, для размещения объектов производственного назначения. Учитывая небольшие размеры города и множество промышленных зон в нем, местоположение почти ничем не отличается от прочих.

Сведения о земельном участке с сайта <http://rosreestr.ru>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

☒ Земельный участок ☐ Земельный участок

Объект недвижимости:	23:03/00803/02
Степень застройки:	Решен участок
Дата постановки на кадастровый учет:	05.05.2016
Адрес участка:	Сельское поселение «Функция»
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, предназначенных для размещения объектов в собственности
Площадь:	4000,0
Степень застройки:	Кадастровый учет
Кадастровый номер:	11503/11/02
Дата окончания срока:	05.05.2016
Дата окончания срока:	12.05.2011
Дата окончания срока:	05.05.2011
Коды объектов:	Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой
Дата окончания срока:	05.05.2016
Коды объектов:	

→ Поиск и изменение

Итого: 1

№ 23:03/00803/02 - 4000,0 кв. м (4000,0 кв. м)

→ Поиск и изменение

Сведения об объекте: земельный участок (для размещения объектов в собственности) - объект недвижимости на земельном участке (для размещения объектов в собственности)

6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях

Объектом оценки является имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу, объект давно не эксплуатируется (около 15 лет), все коммуникации разрушены, находится в неудовлетворительном состоянии.

Все тепло и водопроводы демонтированы и сданы в металлолом, также сданы в металлолом все металлические ограждения. Отсутствуют все коммуникации. Наличие коммуникаций, указанных в техническом паспорте, не соответствует фактическому наличию, поэтому данные не приводятся. Часть сооружений утратила свое функциональное назначение, из-за отсутствия других зданий и сооружений, с которыми они были неразрывно связаны.

Для зданий физический износ определен методом экспертизы состояния.

По данным [Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера – сметчика. В 2 т. – М.: Стройиздат, 1991г. – 463 с.: ил., Т1, с.12, таб. 1.2.] в качестве характеристики долговечности приведены сроки службы гражданских зданий в зависимости от группы капитальности определяемые сроком службы фундаментов, стен и перекрытий.

Таблица 6.3

Нормативные усредненные сроки службы зданий (лет)

Типы зданий	Группа капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Жилые здания	150	125	100	50	30	15
Общественные здания	175	150	100	50	25	15

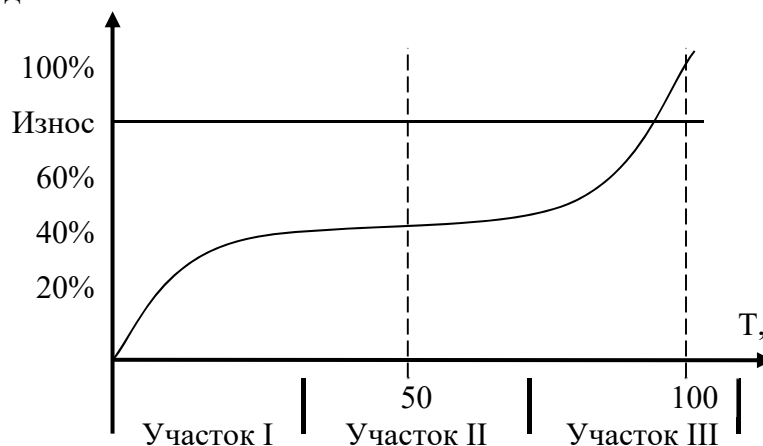
Предполагается, что физический износ здания с годами увеличивается все больше и больше. Фактически, в результате капитального и текущего ремонтов, темпы роста физического износа снижаются. Анализ обследования зданий в городах показал, что износ как зданий в целом, так отдельных их элементов происходит наиболее интенсивно в первый период эксплуатации (20..30 лет) и после 90..100 лет:

В процессе износа можно выделить:

Участок I – период приработки, повышенного износа:

Участок II – период нормальной эксплуатации и медленного износа, во время которого накапливаются необратимые деформации;

Участок III – период ускоренного износа, когда он достигает критического значения, и возникает вопрос о разборке здания.



Темпы физического износа здания

Рисунок 6.1

На физический износ влияют много внешний факторов. Степень влияния некоторых из них, выражаемая в **коэффициентах значимости**, приведена в таблице:

Таблица 6.4

Коэффициенты значимости влияния внешних факторов на физический износ

Коэффициент	Значение
Не использование здания по назначению с отключением всех видов инженерного благоустройства	48
Объем и характер капитального ремонта	14
Уровень содержания и текущего ремонта	3
Санитарно-гигиенические факторы (инсоляция и аэрация)	2
Плотность заселения	1

Как видно из таблицы, не использование здания по назначению с отключением всех видов инженерных структур является самым значимым фактором, влияющим на износ здания.

Для некоторых типов зданий накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию зависимости от временного фактора. Однако для большинства видов зданий статистика не накоплена или не доступна для оценщиков, и для определения величины физического износа пользуются **методом экспертизы состояния**, основываясь на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии здания, исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. Экспертные методы требуют высокого уровня знаний в области конструкции и эксплуатационных характеристик оцениваемых зданий. По данным [Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384 с., с.83] и ["Методика определения физического износа гражданских зданий". Утверждены приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404] для снижения субъективности метода экспертизы состояния представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа:

Таблица 6.5

Ориентировочная оценка физического износа

Физ. износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость, % капитального ремонта от восстановительной стоимости
0-30	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	0 - 25
31-40	удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	25 - 36
41-60	неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками .	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	38 - 90

Физ. износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость, % капитального ремонта от восстановительной стоимости
61-80	плохое, ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней перекосы маршей, щели между ступенями.	61-80
81-100	аварийное, негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	93 - 120

Для сооружений физический износ может быть определен **методом срока жизни** [Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.] по формуле:

Формула 6.1

$$I_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ФЖ}}} * 100$$

где: $I_{\text{Физ}}$ — общий физический износ здания, сооружения, %%;
 $T_{\text{ЭВ}}$ — эффективный возраст (может быть использован хронологический возраст), лет;
 $T_{\text{ФЖ}}$ — срок физической жизни (типичный), лет.

Нормативный срок службы для бетонных опор ЛЭП, для которых физический износ был рассчитан методом срока службы (типичный срок жизни для ж/б конструкций -опор) составляет 50 лет. Определённый по формуле 6.1 физический износ для опор ЛЭП составил 58%

Основные характеристики объекта оценки согласно техническим паспортам и актам осмотра

Таблица 6.6

объект оценки (инвентарный номер)	площадь м2 (протяженность м)	материал основных конструкций	объем м3	год постройки	площадь застройки м2	этаж	Износ, %	Состояние
Автодороги, 3-228	820,4	асфальт		1990			100%	разрушены, заросшие, к эксплуатации не пригодны
Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	11,6	кирпич	61	1993	23,2	1	80%	разбиты ворота и ограждение, требуется капремонт
Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	16 376							Зарос, перекопан
ЛЭП, 3-227	313,8	алюминиевые провода А-25, опоры ж/б 8 шт		1990			58%	Отсутствуют провода, только опоры
Ограждение территории, 3-224	263,3 /111 /159,7/	железобетонные плиты на ж/бетонных столбах/ металлический на металлических трубах/ дощатый сплошной на деревянных столбах/		1990			100%	Деревянное ограждение разрушено, местами отсутствует, металлическая часть похищена на металлолом, бетонная часть заменена на новый забор, который построила администрация города для ограды детского сада
Производственный корпус 2-х этажный, 1-38 в том числе котельная 73,7 м2	1596,1						80%	Разрушения кирпичной кладки, разрушена кровля, требуется капремонт, отсутствуют все коммуникации, проемы. Котельная разрушена, эксплуатировать нельзя, износ 100%
Трансформаторная подстанция, 3-225	7,4	металл		1990	7,5	1		Демонтирована на металлолом
Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	787,5	кирпич,	3723	1958	844,6	1	100%	Разрушено. кровля и кирпичные стены обрушены эксплуатация невозможна
Эстакада бетонная, 3-226	46,08	железобетонные плиты, металлоконструкции		1990			100%	разрушена, эксплуатация невозможна

Рыночная стоимость объектов оценки со 100% износом принимается равной нулю. Рыночная стоимость объектов оценки демонтированных и сданных на металлолом принимается нулю.

Фото объекта оценки приведены в приложении

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

Не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой. Полный перечень объектов оценки приведен в таблице 1.1. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу, объект давно не эксплуатируется (около 15 лет), находится в неудовлетворительном состоянии. Текущее использование - не используется. Функциональное назначение объектов оценки совпадает с их использованием ранее. Производственный корпус 2-х этажный, использовался под производство, хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО) как склад.

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

Нет

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Технические паспорта
Свидетельства о государственной регистрации права
Акт технического состояния от 01.09.2019 г.

7. Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Отечественную экономику штормит уже 6 лет, а вместе с ней и финансовое положение населения страны. От того, по какому пути будет развиваться экономика России 2019, зависит многое: не только международный потенциал государства, но и уровень жизни простых граждан — их потребительские возможности, социальные гарантии и семейный бюджет, и поведение рынков, недвижимости, товарного.

На вопрос: что ждёт экономику России в 2019 году, сложно дать однозначный ответ. Мнения авторитетных экспертов кардинально разнятся между собой. Представители власти настроены довольно оптимистично: они ждут от нового финансового года если не резкого подъёма экономики, то хотя бы стабильности и прекращения рецессии. Большие надежды возлагаются на политику импортозамещения, за счёт которой удастся нивелировать вред от международных санкций. Независимые эксперты и аналитики крупных финансовых компаний не разделяют позитивного настроения законодателей. О позитивной динамике не идёт и речи: инфляция растёт, сырьевые рынки терпят убытки, а напряжённая ситуация на международной арене ещё больше усугубляет экономическое состояние страны. Кроме этого, внутригосударственное реформирование не приносит ожидаемых результатов: оптимизация не работает, а увеличение пенсионного возраста только спровоцирует рост безработицы и нищеты. Фактически, какой-то позитив в ожиданиях виден только в прогнозах экономики России на 2019 год от **Министерства экономического развития РФ**. Прогноз развития экономики разработан министерством на период в три года и исходит из сохранения санкций стран Запада в отношении России. Среди важнейших показателей прогноза:

- экономический рост ожидается на уровне 2,2-3,1%;
- докризисного уровня прогнозируется достигнуть к началу 2020 г. при условии, что цена нефти останется на уровне 70 долларов за баррель;
- для населения и промышленных предприятий тариф на энергию увеличится на 5,1-5,6 %. Тариф на грузовые и пассажирские перевозки повысится на 4,2-4,5 %.

По мнению ряда экспертов, в прогнозах Министерства экономики есть спорные моменты.

В частности, в нем не прописаны механизмы, с помощью которых Правительство намерено стимулировать повышение инвестиционной активности.

Не учтены риски, связанные с кредитованием банками населения. Уже в середине 2018 г. долг граждан перед банками достигал 13,7 триллиона руб. При этом темпы роста объема банковских кредитов стабильно опережают темпы роста номинальных доходов населения. А это грозит повышением удельного веса расходов на погашение кредитов и выплату процентов в структуре расходов населения и просрочкой платежей.

Основные пункты разных экономических прогнозов на 2019 год:

Специалисты ВШЭ оценивают перспективы развития российской экономики в 2019 г. достаточно пессимистично. ВВП увеличится не более чем на 0,5% при условии, что мировые цены на нефть останутся стабильными. Вследствие сокращения уровня прибыльности всех отраслей и падения доходов населения по причине закрытия предприятий и уменьшения численности работающих вероятен экономический спад.

Экономический прогноз 2019 от Института стратегического анализа ФБК

Специалисты института считают, что экономика РФ еще не вышла из кризиса, а лишь приспособилась к нему. Отсюда делается вывод о вероятности нулевого роста ВВП в 2019 году. Акцентируется внимание на повышении рисков для отечественной экономики – ухудшении мировой политической ситуации в отношении России, возможном продлении сроков действия соглашения стран ОПЕК об уменьшении объемов нефтедобычи, ожидаемом росте добычи сланцев в США.

Фонд экономических исследований «Центр развития» НИУ ВШЭ прогнозирует рост ВВП в 1,3% при стоимости нефти около 68 долларов за баррель. Если цены нефти начнут снижаться более этого значения, стоит ждать падения ВВП. Увеличение инвестиций сохранится в значениях прошлого года. В два раза замедлится темп прироста экспорта. В сравнении с 2018 г. значительно ниже ожидается в 2019 г. рост реальной заработной платы – на 1,5% против 7,3% в прошлом году. Инфляция из-за повышения НДС ускорится до 5,1%. Предполагается достаточно стабильный курс доллара в районе 65 рублей.

Эксперты Аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА ожидают в 2019 г. падения ВВП в России на 2,5% и роста курса доллара до 83 рублей, в случае значительного расширения санкций. Также они указывают на высокую угрозу ипотечного кризиса. В некоторых банках на долю ипотечных займов приходится около 70% кредитного портфеля. По ипотеке в России покупается от 25 до 35% жилья. Требования к заемщикам банки существенно снизили. Это угрожает масштабными неплатежами, и возникновением дефицита денежных средств у банков. Из-за несбалансированности портфеля многие банки могут обанкротиться. Похожая ситуация в нулевых годах была в США. Из-за одновременной массовой неоплаты ипотечных займов многими гражданами в 2007 г. начали закрываться банки, и банкротиться страховые компании, пытавшиеся заплатить банкам страховки. В итоге, в 2008 г. разразился мировой экономический кризис.

Если обобщить большинство прогнозов, то :

- экономический рост в России не предвидится, либо будет очень мал
- рост доходов населения все так же отсутствует.
- долговая нагрузка на население растет (кредиты, налоги, ЖКХ)
- риски резких перепадов развития экономики очень большие и сильно зависят от внешних факторов

торов

Уровень жизни населения России в 2019 году

По мнению большинства экспертов, в 2019 году ухудшатся показатели материального благосостояния российских граждан. Из-за роста НДС население потеряет около 500 миллиардов рублей, а его покупательная способность в целом уменьшится на 800 миллиардов рублей.

Реформы правительства обойдутся каждому гражданину России в возрасте старше 18 лет в 6,6 тыс. руб., а среднестатистическому домашнему хозяйству – в 20 тысяч.

В два раза сократится, в сравнении с 2018 г., рост потребления.

Вследствие низкой покупательской активности многие компании откажутся индексировать заработные платы и перестанут набирать новых работников.

Реальные доходы россиян падали на протяжении 2014–2017 годов. В 2018 году они показали почти нулевой рост — на 0,1% по новой, утвержденной недавно методике Росстата (согласно прежней

методологии, падение составило 0,2%). Последний раз реальные доходы населения росли в 2013 году — на 4%.

В начале 2019 года ситуация лишь усугубилась — по итогам первого квартала реальные доходы населения снизились на 2,3%, сообщил Росстат. Во втором квартале негативная тенденция сохранится, полагают эксперты. Если экономика не растет, а она не растет уже много лет, то никаких оснований рассчитывать, что реальные доходы будут расти, нет. Росстат обнародовал неутешительные данные своего исследования: половине российских семей хватает денег только на еду и одежду. Покупать все, что считают нужным, могут себе позволить чуть более 3% граждан.

Для решения имущественных проблем российские семьи все чаще берут кредиты. Доля кредитов и займов в структуре расходов граждан увеличилась с 7,8% в четвертом квартале 2017 года до 11% в четвертом квартале 2018 года.

Ранее социологи также выяснили, что 35,4% российских семей не могут позволить себе купить всем домочадцам две пары обуви на сезон. Почти 80% российских семей испытывают трудности с тем, чтобы обеспечить себя необходимым минимумом товаров, уложившись при этом в семейный бюджет. 15% семей сталкиваются с «большими затруднениями», пытаясь купить только самое нужное.

Согласно опросу Левада-центра, две трети российских семей — 65% — не имеют никаких сбережений. Как отмечается в исследовании, накопления могут себе позволить преимущественно высокодоходные группы (семьи с доходом выше 55 001 рублей в месяц).

При этом подушки безопасности у беднеющих граждан тоже нет. Только 2 из 10 семей с низким материальным достатком (доход до 20 тысяч рублей в месяц), при котором едва хватает на еду, обладают какими-либо накоплениями.

Рентабельность компаний в России

Доля убыточных организаций в России по итогам минувшего года увеличилась на 1,1 процентного пункта к предыдущему году, достигнув 27,4%. Такие данные приводятся в материалах Федеральной службы государственной статистики.

В стране продолжает стагнировать малый бизнес, а количество малых и средних компаний сокращается со скоростью 6-7% в год. При этом формальный годовой рост численности (плюс 0,03% до 6,04 млн организаций) субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), зафиксированный Федеральной налоговой службой (ФНС) РФ на 10 января 2019 года, был обеспечен увеличением количества микропредприятий, где заняты до 15 человек. Их в реестре МСП по-прежнему подавляющее большинство — 95,5%, сообщила ранее газета «Коммерсант» со ссылкой на исследование Института комплексных стратегических исследований (ИКСИ).

Падение численности организаций МСП зафиксировано в 57 субъектах РФ.

При этом, на фоне снижения рентабельности в большинстве отраслей, процентные ставки по кредитам для организаций остаются очень высокими, т.е кредиты недоступны.

Влияние экономической ситуации в стране, доходов населения и организаций , на рынок недвижимости.

Общий негатив большинства экономических показателей оказывает угнетающее влияние на уровень предпринимательской и потребительской деятельности. Как следствие, это коснулось и недвижимости в плане снижения спроса и стоимости. Еще одним важным фактором влияния на рынок недвижимости явилось изменение налогового законодательства, в части уплаты налогов от кадастровой стоимости недвижимости. Данные изменения отразились на участниках рынка в стремлении избавиться от крупных активов, и минимизировать налоги.

В итоге, за период с 2014 года по 2018 рынок недвижимости, как коммерческой так и жилой, испытывал непрерывный стресс, что выразилось в падении цен иногда до 70%. Небольшое оживление и рост цен на недвижимость, произошедшие в 2018 году, были вызваны , по мнению большинства участников рынка, отложенным спросом. При этом рост цен коснулся в основном жилой недвижимости, подталкиваемый упрощенным получением ипотеки, чемпионатом мира по футболу. С начала 2019 года рынок вернулся в уже ставшее привычным полудепрессивное состояние, демонстрирующее застой цен на большинстве направлений, и вялый рост на некоторых (офисы малой площади, новейшие склады). Высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг добавляют

давления на рынок. Свою лепту вносят банки, повысив процентные ставки по ипотеке с начала 2019 года. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения и компаний. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Выводы :

- Экономику России в 2019 году рост не ждет
- Реальное падение доходов населения и компаний вызывает стагнацию на рынке цен недвижимости, т.к просто не хватает средств на покупку
- Кредиты для организаций и населения по прежнему малодоступны, что тоже влияет на спрос на недвижимость

Амурская область, описание, география

Амурская область входит в состав Дальневосточного федерального округа. Располагается область на юго-востоке Российской Федерации в азиатской ее части, между Становым хребтом на севере и рекой Амур на юге. На юге проходит государственная граница с Китаем. На западе область граничит с Забайкальским краем, на севере - с Республикой Саха (Якутия) и на востоке - с Хабаровским краем и Еврейской автономной областью. Почти вся территория области расположена в бассейне реки Амур.

Зима сухая и малоснежная. Примерно 90% влаги приходится на теплое время года.

Амурская область обладает значительными ресурсами поверхностных и подземных вод. Общая протяженность рек Амурской области превышает 77 тыс. км.

Административным центром Амурской области является г.Благовещенск с численностью населения 229,9 тыс. человек.

Наиболее крупными городами (с численностью населения более 30 тыс. человек) являются: Благовещенск (230,4 тыс.человек), Белогорск (66,7 тыс.человек), Свободный (53,7 тыс.человек), Тында (33,1 тыс.человек).

Амурская область имеет важное геополитическое значение на Востоке страны: она имеет протяженную границу с Китаем (1243 км) и относительно близко расположена к странам Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) - Кореи и Японии. Экономическая деятельность области ориентирована на внешнюю торговлю.

Экономика Амурской области

Доминирующим видом экономической деятельности в структуре ВРП области остается транспорт и связь, занимающие 16,8 % ВРП.

На торговлю оптовую и розничную (включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов) приходится 13,0 % ВРП, добычу полезных ископаемых – 12,1 %, строительство – 9,6 %, государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение – 8,8 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 6,7 %, сельское хозяйство – 6,3 %, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 5,9 %, обрабатывающие производства – 5,1 %, прочие производства – 15,7 % (данные 2018 года, <https://www.amurobl.ru/pages/pravitelstvo/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva-amurskoy-oblasti/>)

Добыча полезных ископаемых

В 2018 году отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых на сумму 57,6 млрд. рублей, что на 12,0 % меньше, чем в 2017 году, индекс производства составил 90,5 %. Причина падения – истощение запасов.

Обрабатывающие производства, выработка электроэнергии, пара, в среднем, падение на 1-2 процента в сравнении с 2017 годом.

Сельское хозяйство

В 2018 году объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, по предварительной оценке, сократился (в сопоставимой оценке) на 8,3 % по сравнению с 2017 годом и составил 44,5 млрд. рублей. Снижение производства продукции сельского хозяйства произошло за счет сокращения производства продукции растениеводства на 11,9 % (недобор урожая в результате

неблагоприятных погодных условий). Учитывая катастрофическое наводнение 2019 года, стоит ожидать еще большее падение сельхозпроизводства

Основа экономики.

По территории Амурской области проходят Транссибирская и Байкало-Амурская железнодорожные магистрали. Они накладывают огромный отпечаток на формирование структуры экономики области. Обслуживание магистралей и грузовые хабы приносят экономике значительную часть доходов.

Перспективы развития экономики.

Основные крупные текущие проекты: строительство магистрального газопровода «Сила Сибири», Амурского газоперерабатывающего завода, трансграничного мостового перехода через р. Амур в районе городов Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР), Нижне-Бурейской ГЭС.

Фактически, вся область живет ожиданиями окончания строительства трансграничного мостового перехода. В результате, будет дан огромный толчок развитию области в виде обслуживания грузового жд потока, появления портов (грузовых хабов), обслуживающей инфраструктуры.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости производственно-складского назначения. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» авторы Лейфер Л.А и др. объект оценки относится к сегменту универсальных производственно-складских объектов

Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различного класса конструктивных систем. В группу включены как одноэтажные здания, комплексы зданий, так и комбинаты, размещенные в них. Объекты стелажной или комбинированной конструкции, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (в складские и производственные в зависимости). В соответствии с классификацией Knight Frank и универсальным производственно-складским объектам присвоен такой классификационный код:

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Обзор рынка коммерческой (складской, производственной, административной) недвижимости Амурской области. Коротко об основных городах.

Если емко охарактеризовать рынок коммерческой недвижимости Амурской области, то получится фраза: дефицит покупателей. Это касается прежде всего складских и промышленных объектов. Если на рынке жилой недвижимости Приамурья с 2016 года периодически случались всплески спроса, немного толкающие цены и спрос вверх, по причине приезда рабочих для реализации крупных проектов, от строительства космодрома Восточный до возведения газоперерабатывающего завода под

Свободным, то рынок коммерческой недвижимости стоит уже много лет. Анализ архивов объявлений за последние 4 года по предложениям о продаже коммерческой недвижимости показывает, что сроки продаж большинства крупных складских и промышленных объектов исчисляются годами. Причины: с 2010 года в Амурской области свернулись, обанкротились, прекратили существовать множество промышленных, сельскохозяйственных предприятий, военных баз. Анализ велся по предложениям с сайта архива авито guads.org и федерального ресурса по банкротствам bankrot.fedresurs.ru, раздел торги. При этом, торги по банкротствам тянулись очень долго, проходя все стадии предложений и выходя на минимальные цены. Примеры крупных банкротств с распродажей имущественных комплексов по всей амурской области за последние несколько лет: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДАЛЬТЕХМОНТАЖ" (большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Свободный), ОАО «ДОРОЖНОЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 201» (большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Зея), АО "БУРЕЯГЭССТРОЙ" (продавались объекты недвижимости почти во всех городах области. Большинство реализовано невероятно дешево. Пример будет приведен ниже), ОАО "Амурдормаш" (продавались объекты недвижимости в городе Райчихинском, очень дешево).

Основные города Амурской области: Благовещенск, Белогорск, Свободный, Тында. Но если посмотреть на карту области, то видно, что вокруг Благовещенска сложился своеобразный экономический узел, в радиусе до 150 км, состоящий из городов и поселков. Своеобразный «треугольник», из Благовещенска, Белогорска, Райчихинска на вершинах. А Тында, Свободный, Шимановск достаточно далеки от этого треугольника и живут своей жизнью. Вся основная экономическая жизнь сосредоточена в Благовещенске и, частично, в данном «треугольнике».

Количество объявлений о продаже крупной недвижимости в области очень немногочисленно. В самом Благовещенске в основном продаются магазины, небольшие офисы, мелкие производственные помещения под услуги (например под сервисы), склады. Как правило, всё более-менее новое или в хорошем состоянии. Уровень цен на небольшие офисы колеблется от 15 до 35 тысяч рублей за квадратный метр, складская-производственная недвижимость от 8 тысяч до 25 за квадратный метр. Сроки продаж – длинные. До трех лет. Земельные участки: абсолютное количество предлагающихся к продаже предназначены под коммерческую застройку.

В «треугольнике» предлагаются к продаже много имущественных комплексов.

Яркий пример, лот в г.Райчихинск, имущество, принадлежащее АО «Бурейгэсстрой».

Перечень имущества (октябрь 2018):

Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2 кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промплощадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г.Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А. Начальная цена Лот №03: 56 408 400,00 рублей.

Ссылка на объявление о торгах
<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=18E9155325A8EAF9DA8494B636E8836D>.

Торги состоялись. И весь огромный комплекс выкуплен за 574 тысячи рублей. Ссылка о заключении договора: <https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=E7AAB9CE75A98228D4D4B800C07543D7&attempt=1> .

Крупные производственные базы под продажу есть и в прочих городах и поселках области. В Райчихинске, Шимановске, Свободном, ряде поселков, они предлагаются к продаже по ценам от 800 до 2500 рублей за квадратный метр.

Рынок земельных участков промышленного назначения Амурской области.

Количество предложений на момент оценки о продаже участков промышленного назначения в Амурской области сначала кажется достаточно большим – более 80 штук. Но анализ содержания объявлений позволил отменить почти их все:

- Часть объявлений с объектами недвижимости на них
- часть объявлений о продаже участков очень малого размера на красной линии, подразумевающим строительство коммерческих объектов, магазинов
- часть объявлений под строительство многоэтажных домов.

В результате, под размещение промышленных объектов есть только объявления на продажу земли в районе Благовещенска. По ценам от 70 до 150 рублей за квадратный метр. Нигде в Амурской области больше подобных участков не продается. В таблице ниже приведены имеющиеся предложения

Таблица 7.1

	Адрес	Площадь, м2	Права на ЗУ	Общая информация	цена, руб.	цена за м2, руб.	Дата oferty	источник информации
1	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:39 8 (7 км до города)	44700	собственность	Продам зем. участок 4,5 Га, на 7 км. Игнатьевского ш. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы, базы отдыха и т. д. по документу Для размещения промышленных объектов	3200000	72	06.05.2019	архив сайта «авито» https://ruads.org/
2	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе (1 км до города)	20000	собственность	Срочно, очень дешево (13 т.р за сотку) продам участок по Новотроицкому шоссе подходит под строительство базы или производство, часть участка хорошо подходит для строительства нескольких коттеджей. Подъезд с 3-х сторон, Ровный, сухой, Дорога, электричество, в собственности (район, маленький налог) 2 мин езды от мкр. Частями не продается.	2600000	130	26.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057
3	Благовещенск, городской округ Благовещенск (в черте города)	10000	собственность	Земельный участок расположен в районе каменного карьера, слева перед ЗАО "Асфальт", около асфальта, промназначение, электричество рядом, возможна продажа части участка, но дороже.	1600000	160	14.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_776846864
4	28:10:013001:15 7 Амурская область, р-н Благовещенский (19 км до Благовещенска)	79965	собственность	Продам земельный участок S =8 Га , категория - земли промышленности. возможность строительства любого производства. Собственность . (Есть съезд с игнатьевского шоссе. Договор на 500кв электроснабжения) по документу. Для сельскохозяйственного производства	8000000	100	06.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_903288988

Описание Белогорска. Население, экономика

Белогорск. 100 километров севернее Благовещенска. 66 тысяч человек. Крупный транспортный узел Транссибирской магистрали.

Основные предприятия: ООО СК МОСТ-ВОСТОК, предприятия и организации ОАО «РЖД» (Белогорская дистанция пути — структурное подразделение Забайкальской дирекции инфраструктуры; Эксплуатационное локомотивное депо; Эксплуатационное вагонное депо; Ремонтное локомотивное депо и др.); организации Министерства обороны Российской Федерации; небольшие местные компании пищевого производства.

Размер промышленной зоны сопоставим с жилой.

Из особенностей — наличие территории опережающего развития «Белогорск». Основные резиденты — предприятия, перерабатывающие сельхозпродукцию (3 предприятия). Местоположение — территории южнее объекта оценки, в черте города.

Рынок коммерческой недвижимости Белогорска

Административные здания. Офисные помещения.

Отдельных предложений о продаже административных зданий нет. Все — в составе производственных баз. Офисные помещения — предложений о продаже тоже нет.

Предложения по аренде офисной недвижимости — 4 штуки, все по 10-20 квадратных метров по цене от 300 до 600 рублей за квадратный метр, при этом часть из них явно предполагается под торговлю

Земельные участки

Предложений нет. Все объявления о продаже участков промышленного назначения либо подразумевают строительство коммерческой недвижимости на красной линии (участки небольшого размера), либо в тексте указывают, что на участке находятся объекты недвижимости.

Промышленная и складская.

Предложения по аренде складской недвижимости - 3. Цены сильно колеблются от 20 рублей за квадратный метр за гигантский комплекс площадью 13,5 тысяч квадратных метров до 100 рублей за квадратный метр за склад площадью 100 кв.м.

На момент оценки было 7 предложений в Белогорске о продаже складской и производственной недвижимости. Все объекты больших площадей, чаще от недавно прекративших деятельность предприятий. Большинство этих предложений представлены на сайтах авито, домофонд и циан более года. Стоимость предложений колеблется от 700 рублей за квадратный метр до 4000. При этом большинство цен около 2000 рублей за квадратный метр в среднем, и это включая и административные и производственно-складские помещения, улучшения территорий.

Например, ОАО РЖДстрой в форме аукциона продает две производственные базы в городе на протяжении двух лет. По улице ул. Авиационная, д. 1 и улице 50 лет Комсомола, 66. Размеры баз, виды помещений, инфраструктура, сопоставимы с объектом оценки. Состояние — хорошее. Нижняя граница цен аукциона — менее 4000-5000 рублей за квадратный метр включая большое количество сооружений. За всё время торгов не поступало ни одного предложения о покупке. Адреса аукционов: <https://www.etp-torgi.ru/trades/privatization/PublicOffer2/?action=view&id=248> (

Особенности предложений о продаже производственных объектов в Белогорске.

Существует большой объем предложений (в сравнении с размерами города) о продаже крупных промышленных комплексов.

Огромные площади предлагаемых промышленно-складских объектов избыточны для большинства покупателей. Их покупка чревата большими затратами для покупателя на нескольких направлениях: восстановление инфраструктуры или перестройка её «под себя», налоги на недвижимость такого размера, которые сейчас платятся от кадастровой стоимости.

В городе множество объектов военного и промышленного назначения (базы гсм, городки, аэродром) которые с 2010 года были фактически заброшены. Например, заброшенные военные склады (бывш. в/ч 86754) рядом с Объектом Оценки (севернее). Или здания и объекты Белогорского элеватора. После вывода военных частей начали испытывать проблемы и предприятия, их обслуживаю-

щие. В частности ЦАРЗ 19, или РЖД. Что в итоге вылилось в их банкротство или сворачивание бизнеса, распродажу имущества. В городе нет какого-либо спроса на подобные объекты, т.к полностью отсутствует необходимость в их эксплуатации. Экономически депрессивный город с небольшим населением, в регионе, значительно удаленном от развитых промышленных центров, не способен «переварить» столь значительные площади. Даже в случае возможной экономической активности, которая появится в следствии начала работы трансграничного перехода на юге, удаленность от Благовещенска, изношенность и устарелость основных средств (придется значительно вкладываться в их восстановление и модернизацию), отсутствие налоговых льгот не привлекут возможных инвесторов. Они предпочтут строить новые объекты в зонах ТОР (территории опережающего развития) с налоговыми льготами и хорошей инфраструктурой.

Рынок нежилой недвижимости в Белогорске существует исключительно при наличии субъектов малого предпринимательства, создающих данный рынок. Существующее количество эксплуатируемых объектов недвижимости адекватно устоявшейся предпринимательской деятельности в городе. В течение 2018-2019 годов в открытых источниках информации предложения по продаже объектов нежилой недвижимости в Белогорске практически не меняются, спрос на объекты, выставленные на продажу, ничтожен.

На дату оценки были представлены следующие предложения на продажу и аренду производственных помещений

Таблица 7.2

Продажа

	Адрес	Площадь, м2	Цена, руб.	цена за м2, руб.	Текст	права на землю	Дата объявления	источник	примечание
1	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	17324,6	50000000	2886	Продам базу с земельным участком в 35000 кв м. База находится в Амурской области- город Белогорск- транспортный узел Транссиба. В хорошем состоянии, ухожена. Подключены все сети (возможна автономная работа). Состоит из: склад-30,6 кв м ;производственный цех- 60 кв м; склад -102,7 кв м; склад-213,9 кв м; склад 86,3 кв м; гараж - 152 кв м; цех- 2895 кв м; склад 203,6 кв м, нежилое помещение (административное) - 38,1 кв м; цех литейно-кузнечный-9122,4 кв м; склад с мостовым краном -4420 кв м; ж/д путь общий - 834,4 м (длина); ж/д путь подъездной к цеху-209,8 м; ж/д путь к литейному цеху-434 м; ж/д путь к мост крану-660 м. Все постройки в хорошем состоянии, в собственности. Земельный участок в собственности, ж/д пути - в собственности .	собственность	26.11.2018	https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/prodam-nuju-bazu-v-belogorske-66875420.html	используется как объект аналог
2	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	13473,2	35000000	2598	Продается или сдается в долгосрочную аренду земельный участок 20371 кв.м. с ЖД тупиком вместимостью на 5 п/вагонов (2001 год постройки 266,67 м), заходящим в здание (бывший комплекс литейного цеха). База находится на въезде в город. Здание 2-х этажное (бывший комплекс литейного цеха) - 13473,2 кв.м (по техпаспорту 1984 год постройки). Внутри здания расположены: - две кран-балки для разгрузки и погрузки п/вагон - теплые гаражные помещения для грузовых автомобилей - мастерская - офисные помещения на втором этаже - 200 кв.м. Отапливается собственной котельной. На земельном участке также имеются 30-ти тонные механические поверенные весы, бытовой вагончик. По всей площадке подключена эл/энергия на 380 кВт. Продажа от собственника.	собственность	02.09.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_914399552	используется как объект аналог
3	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	3844	8500000	2211	Продаётся производственная база.1-ое здание (кирпич)-344 кв.м. с землёй 720 кв.м.2-ое здание(шлакоблочная панель)-3500 кв.м. с землёй 5400 кв.м. Склад, автомойка, тёплый бокс, ПТК 220-380,отопление (ко-	собственность	20.11.2018	архив сайта «авито» https://ruads.org/	используется как объект аналог

					тёл),вода(скважина).Год постройки 1996.Возможна продажа по отдельности 1-ое здание(6000000),2-ое(2500000).Торг.				
4	Амурская область, Белогорск, улица 9 мая	2160	8000000	3704	Продам или сдам в аренду склад капитального строительства в г. Белогорске: 36*60 м2, высота потолка 6 м, толщина стен 80 см. Строилось под хранение овощей. Возможно использовать под любые виды деятельности	собственность	21.11.2018	архив сайта «авито» https://ruads.org/	не используется как объект аналог, отсутствуют сведения по земельному участку
5	Амурская область, город Шимановск, улица Вокзальная, 1	20823,7	18386000	883	Имущественный комплекс ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Площадь объекта 40763 кв.м Вид права на земельный участок Субаренда Площадь земельного участка 114998 кв.м Стоимость 42 506 000.0 руб. за объект с НДС	Субаренда	29.08.2019	http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=12689	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
6	Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А.	26917,3	535620,372	20	Здание АБК, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 4 290,9 кв.м., литер А1, кад. №28:04:010439:117; Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2 кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада	Земельный участок площадью 59728 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:36, аренда	26.11.2018	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&attempt=1	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению и выпадения цены данного объекта из среднерыночного диапазона

					материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промплощадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А.				
7	Амурская область, Октябрьский район, село Екатеринославка, Хвойная улица, 1,	2524,7	5000000	1980	Производственная база, в составе: 1. Земельный участок площадью 13 343 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности). 2. Производственная база - 2-этажное здание общей площадью 1 280,1 кв.м., произведен капитальный ремонт, оборудовано нежилыми (кабинеты) и жилыми помещениями (общежитие). 3. Материально-технический склад - 1-этажное здание площадью 1 036,8 кв.м. 4. Административное здание - 1-этажное площадью 149,4 кв.м. 5. Здание нежилого назначения "Котельная" - 1-этажное площадью 58,4 кв.м. 6. Ограждение базы: забор бетонный. 7. Авто-эстакада металлическая для грузовых автомобилей. 8. Оборудование: станки - сверлильный, заточный, кранбалки и т.д. Отопление, электричество, охрана. База в отличном состоянии, оборудована под производство металлоконструкций (любое другое производство). Все объекты в собственности и готовы к продаже.	собственность	26.08.2019	https://www.domofond.ru/stat/kommercheskayaanedvizhimost-na-prodazhu-ekaterinoslavka-1672810745	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
8	городской округ Райчихинск, посёлок Зельвино, Райчихинск, Амурская область	854,1	2320000	2716	Здание теплой стоянки с бытовым корпусом, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 854,1 кв.м. год постройки здания 1972. Фундамент – ж/б монолитный; стены и перегородки – кирпичные; инженерные коммуникации: водопровод, канализация, отопление (от котельной), электроснабжение.	н/д	26.08.2019	https://www.domofond.ru/stat/kommercheskayaanedvizhimost-na-prodazhu-	не используется как объект аналог из-за отличия

								raychihinsk-259929504	по местоположению
9	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177	922,9	4207350	4559	Продавец муниципального имущества: Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» Дата и место проведения открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений аукциона: 31 июля 2019 года в 09-00ч. местного времени по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2 кабинет № 111. Наименование и характеристика имущества, месторасположение: Нежилое здание кадастровый номер: 28:02:000296:384, расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177 общей площадью 922,9 кв.м. с земельным участком площадью 3509 кв.м. кадастровый номер: 28:02:000296:2 № 28:02:000296:2-28/002/2019-5 от 20.08.2019 (Собственность) Аукцион признан состоявшимся. Победитель: Общество с ограниченной ответственностью «Белогорская торгово – производственная компания» (ООО «БТПК») Совокупная продажная цена имущества: 4 207 350,00 рублей. (учебный корпус)	собственность	31.07.2019 года	http://kio.belogorck.ru/index.php?page=3	используется как объект аналог для расчёта объектов административного назначения
10	Амурская область, город Белогорск, ул. 50 лет Комсомола, 66а	4786,9	21364129,69	4463	Имущественный комплекс – здание пилорамы, площадь, 218 кв.м.-деревоотделочный цех, 258 кв.м.-котельная № 2, 373 кв.м.-цех по изготовлению ЖБИ, 1934 кв.м.-механические мастерские, 345 кв.м.-склад, 384 кв.м.-гараж, 413 кв.м.-гараж, 323 кв.м.-цех металлозаготовок, 162 кв.м.-водонапорная башня, 8 кв.м.-сети электролиний, 1,0084 км.-насосная скважина, 8,5 кв.м.-насосная скважина, 8,9 кв.м.-склад, 132 кв.м.-цементные силоса, 71 кв.м.-туалет, 24, 9 кв.м.-компрессорная, 149 кв.м.-ограда железобетонная, 175 кв.м. Площадь объекта 7820 кв.м Стоимость 21 364 129.69 руб. за объект с НДС (20 %) Лот 5. Объекты недвижимого имущества и неотъемлемого оборудования, Начальная цена: 41 764 133 рубля 83 копейки с учетом НДС 20 %. Минимальная цена: 21 364 129 рублей 69 копеек с учетом НДС 20 %. Площадь участка 53964 м²	аренда	09.09.2019	http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=20035	не используется как объект аналог, из-за отсутствия заявок на торги, торги несколько раз не состоялись, таким образом цена данного объекта не

11	Амурская область, город Белогорск, ул. Авиационная, д. 1	2671	14168566	5305	Амурская область, г. Белогорск, ул. Авиационная, д. 1. В состав комплекса входят: 1. Земельный участок 27534 кв.м. 2. Пункт хранения ГСМ 29,30 кв.м. 3. Пункт хранения ТМЦ 38,70 кв.м. 4. Подсобное помещение для хранения инвентаря 11,2 кв.м. 5. Склад извести 72 кв.м. 6. Мастерские 398,10 кв.м. 7. Газосварочная 60,70 кв.м. 8. Пилорама 267,30 кв.м. 9. Гараж 1032,10 кв.м. 10. Котельная 255,20 кв.м. 11. Гараж 185,60 кв.м. 12. Бытовое помещение 100,70 кв.м. 13. Проходная 56,80 кв.м. 14. Склад 163,30 кв.м. 15. Ограда хоздвора 520,20 м.	аренда	09.09.2019	http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/	соответствует рыночным ожиданиям
----	--	------	----------	------	---	--------	------------	---	----------------------------------

Таблица 7.3

Аренда

	Адрес	Площадь, м2	Цена в месяц, руб.	цена за м2, руб	Текст	Дата объявления	источник
1	Амурская область, г. Белогорск, ул. Матросская, 66	2275,5	50000	22	Сдается в аренду база по адресу Амурская область, г. Белогорск, ул. Матросская, 66. состоящая из: 1) Нежилого здания/Административно-офисное 3 этажа, Год постройки / реконструкции 1980 г. /2014г. /Общая площадь полезная здания 962,5 кв.м./ 2) Гараж/бокс-склад 1 этаж, Год постройки 1980 г. кв.м./Общая площадь полезная здания 1255,4 кв.м.3) Здание котельной, сторожка 1этаж, Год постройки 1980 г. /Общая площадь полезная здания 57,6 кв.м. Земельный участок в собственности Общая площадь 12 036,0 кв.м.	26.03.2019	https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/13475385
2	Амурская область г. Белогорск ул. Маяковского 30	1798,2	90000	50	Сдам в долгосрочную аренду складские площади в г. Белогорске ул. Маяковского 30 общая площадь территории: 13000 кв.м.Территория 3000 м2 Теплый склад 637,4 м2Холодный склад 904,1 м2 Гараж теплый – 256,7 м2 Емкости под сыпучие и наливные грузы от 20 до 200 м3.Цена и срок обсуждается индивидуально. Возможен ремонт под арендатора	19.05.2019	https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/10741767
3	Амурская область, г. Белогорск, переулок Свободный 3	100 кв.м, 98 кв.м, 363 кв.м		100 холодные, 250 теплые (72 м2)	Сдам охраняемые склады, площадью: 100 кв.м, 98 кв.м, 363 кв.м, высота потолка - 4,4 м, свет, не отапливаемые, возможна сдача части помещения, Стоимость 1 кв.м. - 100 рублей. Там же, теплый гараж, площадью 72 кв.м., высота потолка - 4,5, свет, охрана, стоимость 1 кв.м. 250 рублей. по адресу: переулок Свободный 3, г. Белогорск	01.09.2019	https://www.avito.ru/amurskaya-oblast-belogorsk/kommercheskaya-nedvizhimost/skladskoe-pomeschenie

							100 м 176781 8725
4	Амурская область, Белогорск, улица Луценко, 6	716	10000	14	Сдача в аренду или продажа помещения	18.09.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdatsya_v_arendu_pomeschenie_1785079557

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. В г. Белогорск переизбыток предложений о продаже крупных промышленных зданий, баз
2. Спрос на объекты промышленного и делового назначения в Белогорске отсутствует
3. Предложений о продаже земель промназначения в целом по Амурской области ограничено
4. Ликвидность объекта оценки очень низкая.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объекта оценки.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае, учитывая характеристику основных конструктивных элементов и местоположение объекта оценки, цели и назначения оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что: использование объекта недвижимости в качестве объектов производственного назначения будет отвечать критерию НЭИ.

9. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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.

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход. Отказ от использования (кроме опор ЛЭП).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади приведет к большой погрешности при вычислениях. Затратный подход рассматривает стоимость объекта с точки зрения понесенных затрат и при развитом рынке дает не достаточно корректные результаты, также размер прибыли предпринимателя зачастую значительно выше, чем получается расчетным методом. Стоимость определенная затратным подходом не отражает конъюнктуру рынка и не может отразить инвестиционные ожидания. Поэтому, при условии развитого рынка, применение данного подхода может исказить итоговый результат. Точность определения размера затрат на строительство объектов в России до сих пор остается очень низкой. Данный подход наиболее применим к оценке недвижимости, имеющей специальное назначение, объектов незавершенного строительства и в условиях не развитого рынка недвижимости.

Затратный подход был применен для оценки объекта оценки ЛЭП, инв. номер 3-227. Данный объект представляет собой ж/б опоры ЛЭП (провода отсутствуют). Применен *Метод сравнительной единицы*. Метод использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м.(1

куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В настоящей работе стоимость затрат на замещение была определена интегральным **индексным методом сравнительной единицы**.

Общая модель расчета стоимости затрат на замещение (ПВС) здания (сооружения) методом сравнительной единицы может быть представлена следующей формулой (расчета стоимости замещения или восстановления):

Формула 9.1

$$C_{ПВС} = V * C^V * \left(\prod_{n=1}^n K_n \right)$$

- где: I C — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);
- ПВС V — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание);
- V C — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;
- K — коэффициент различия n-ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;

Как правило, метод сравнительной единицы используется совместно с индексным методом, который предполагает применение директивных корректирующих коэффициентов пересчета от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991 гг.) к текущим ценам. В этом случае модель расчета ПВС (замещения или восстановления) может быть преобразована в следующем виде:

Формула 9.2

$$C_{ПВС} = V * C^V * \left(\prod_{n=1}^n K_n^{PV} \right) * K^D$$

- где: I C — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);
- ПВС V — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание);
- V C — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;
- РУ K — коэффициент различия n-ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения, учитывающий различия (условия, несоответствия, изменения) между различными характеристиками (строительные и технические параметры, использованные материалы, местоположение и т.д.);
- Д K — коэффициент (интегральный) пересчета (индексации) от цен базовых лет к текущим ценам, учитывающий различие во времени (дате) строительства оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения.

Сравнительный подход. Применялся метод сравнения продаж.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи зданий производственно-складского назначения. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Доходный подход не применялся. Согласно ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии и не способен генерировать потоки доходов. Также оценщик провел анализ информации, позволяющей определить доходы и расходы от эксплуатации объекта. Проведенный анализ показал, что необходимые данные для применения этого метода отсутствуют.

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, виды определяемой стоимости, специфику объекта оценки, характер и полноту доступной информации, для расчета стоимости объекта оценки использованы:

1. в рамках затратного подхода — **не применялся**
2. в рамках сравнительного подхода — **метод сравнения продаж**
3. в рамках доходного подхода — **не применялся**

10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;*
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);*
- замещение;*
- внешние факторы.*

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- *метод парных продаж;*
- *экспертный метод;*
- *статистический метод;*
- *количественный метод;*
- *метод валовой ренты.*

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с **ФСО №7** при оценке недвижимости сравнение проводят по следующим основным элементам:

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

1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 г **ФСО №7** для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (еди-

ницы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае цена за единицу площади, выраженная в рублях, в расчете на 1 кв.м общей площади.

2. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Согласно проведенному анализу рынка объекта оценки и определения сегмента, к которому относится объект оценки, в качестве сопоставимых объектов были рассмотрены здания производственно-складского назначения, выставленные на продажу в период до даты оценки, и расположенные в городе Белогорск. В таблице приведена вся имеющаяся у оценщика информация по сопоставимым объектам. Вся информация получена с сайтов недвижимости, все объявления приведены в приложении. В качестве объектов аналогов были выбраны объекты №№1-3. По остальным объектам в таблице ниже приведены комментарии почему объект был исключен из объектов аналогов.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных о объектах аналогах:

Таблица 10.1

	Адрес	Площадь, м2	Цена, руб.	цена за м2, руб.	Текст	права на землю	Дата объявления	источник	примечание
1	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	17324,6	50000000	2886	Продам базу с земельным участком в 35000 кв м. База находится в Амурской области- город Белогорск- транспортный узел Транссиба. В хорошем состоянии, ухожена. Подключены все сети (возможна автономная работа). Состоит из: склад-30,6 кв м ;производственный цех- 60 кв м; склад -102,7 кв м; склад-213,9 кв м; склад 86,3 кв м; гараж - 152 кв м; цех- 2895 кв м; склад 203,6 кв м, нежилое помещение (административное) - 38,1 кв м; цех литейно-кузнечный-9122,4 кв м; склад с мостовым краном - 4420 кв м; ж/д путь общий - 834,4 м (длина); ж/д путь подъездной к цеху-209,8 м; ж/д путь к литейному цеху-434 м; ж/д путь к мосту крану-660 м. Все постройки в хорошем состоянии, в собственности. Земельный участок в собственности, ж/д пути - в собственности .	собственность	26.11.2018	https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/rodam-proizvodstvennuju-bazu-v-belogorske-66875420.html	используется как объект аналог
2	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	13473,2	35000000	2598	Продается или сдается в долгосрочную аренду земельный участок 20371 кв.м. с ЖД тупиком вместимостью на 5 п/вагонов (2001 год постройки 266,67 м), заходящим в здание (бывший комплекс литейного цеха). База находится на въезде в город. Здание 2-х этажное (бывший комплекс литейного цеха) - 13473,2 кв.м (по техпаспорту 1984 год постройки). Внутри здания расположены: - две кран-балки для разгрузки и погрузки п/вагон - теплые гаражные помещения для грузовых автомобилей - мастерская - офисные помещения на втором этаже - 200 кв.м. Отапливается собственной котельной. На земельном участке также имеются 30-ти тонные механические поверенные весы, бытовой вагончик. По всей площадке подключена эл/энергия на 380 кВт. Продажа от собственника.	собственность	02.09.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_914399552	используется как объект аналог
3	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	3844	8500000	2211	Продаётся производственная база.1-ое здание (кирпич)-344 кв.м. с землёй 720 кв.м.2-ое здание(шлакоблочная панель)-3500 кв.м. с землёй 5400 кв.м. Склад, автомойка, тёплый бокс, ПТК 220-380,отопление(котёл),вода(скважина).Год постройки 1996.Возможна продажа по отдельности 1-ое здание(6000000),2-ое(2500000).Торг.	собственность	20.11.2018	архив сайта «авито» https://ruads.org/.	используется как объект аналог

4	Амурская область, Белогорск, улица 9 мая	2160	8000000	3704	Продам или сдам в аренду склад капитального строительства в г. Белогорске: 36*60 м2, высота потолка 6 м, толщина стен 80 см. Строилось под хранение овощей. Возможно использовать под любые виды деятельности	собственность	21.11.2018	архив сайта «авито» https://ruads.org/	не используется как объект аналог, отсутствуют сведения по земельному участку
5	Амурская область, город Шимановск, улица Вокзальная, 1	20823,7	18386000	883	Имущественный комплекс ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Площадь объекта 40763 кв.м Вид права на земельный участок Субаренда Площадь земельного участка 114998 кв.м Стоимость 42 506 000.0 руб. за объект с НДС	Субаренда	29.08.2019	http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=12689	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
6	Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А.	26917,3	535620,37 2	20	Здание АБК, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 4 290,9 кв.м., литер А1, кад. №28:04:010439:117; Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2 кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промпло-	Земельный участок площадью 59728 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:36, аренда	26.11.2018	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&attempt=1	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению и выпадения цены данного объекта из среднерыночного диапазона

					шадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А.				
7	Амурская область, Октябрьский район, село Екатеринославка, Хвойная улица, 1,	2524,7	5000000	1980	Производственная база, в составе: 1. Земельный участок площадью 13 343 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности). 2. Производственная база - 2-этажное здание общей площадью 1 280,1 кв.м., произведен капитальный ремонт, оборудовано нежилыми (кабинеты) и жилыми помещениями (общежитие). 3. Материально-технический склад - 1-этажное здание площадью 1 036,8 кв.м. 4. Административное здание - 1-этажное площадью 149,4 кв.м. 5. Здание нежилого назначения "Котельная" - 1-этажное площадью 58,4 кв.м. 6. Ограждение базы: забор бетонный. 7. Авто-эстакада металлическая для грузовых автомобилей. 8. Оборудование: станки - сверлильный, заточный, кран-балки и т.д. Отопление, электричество, охрана. База в отличном состоянии, оборудована под производство металлоконструкций (любое другое производство). Все объекты в собственности и готовы к продаже.	собственность	26.08.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-ekaterinoslavka-1672810745	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
8	городской округ Райчихинск, посёлок Зельвино, Райчихинск, Амурская область	854,1	2320000	2716	Здание теплой стоянки с бытовым корпусом, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 854,1 кв.м. год постройки здания 1972. Фундамент – ж/б монолитный; стены и перегородки – кирпичные; инженерные коммуникации: водопровод, канализация, отопление (от котельной), электроснабжение.	н/д	26.08.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-raychihinsk-259929504	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
9	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177	922,9	4207350	4559	Продавец муниципального имущества: Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» Дата и место проведения открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений аукциона: 31 июля 2019 года в 09-00ч. местного времени по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2 кабинет № 111. Наименование и характеристика имущества, месторасположение: Нежилое здание кадастровый номер: 28:02:000296:384, расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177 общей площадью 922,9 кв.м. с земельным участком площадью 3509 кв.м. кадастровый номер: 28:02:000296:2 № 28:02:000296:2-28/002/2019-5 от 20.08.2019 (Собственность) Аукцион признан состоявшимся. Победитель: Общество с огра-	собственность	31.07.2019 года	http://kio.belogorsk.ru/index.php?page=3	не используется как объект аналог из-за отличия по назначению (объект административного назначения)

					ниченной ответственностью «Белогорская торгово – производственная компания» (ООО «БТПК») Совокупная продажная цена имущества: 4 207 350,00 рублей. (учебный корпус)				
10	Амурская область, город Белогорск, ул. 50 лет Комсомола, 66а	4786,9	21364129,69	4463	Имущественный комплекс - здание пилорамы, площадь, 218 кв.м.-деревоотделочный цех, 258 кв.м.-котельная № 2, 373 кв.м.-цех по изготовлению ЖБИ, 1934 кв.м.-механические мастерские, 345 кв.м.-склад, 384 кв.м.-гараж, 413 кв.м.-гараж, 323 кв.м.-цех метало заготовок, 162 кв.м.-водонапорная башня, 8 кв.м.-сети электролиний, 1,0084 км.-насосная скважина, 8,5 кв.м.-насосная скважина, 8,9 кв.м.-склад, 132 кв.м.-цементные силоса, 71 кв.м.-туалет, 24, 9 кв.м.-компрессорная, 149 кв.м.-ограда железобетонная, 175 кв.м. Площадь объекта 7820 кв.м Стоимость 21 364 129.69 руб. за объект с НДС (20 %) Лот 5. Объекты недвижимого имущества и неотъемлемого оборудования, Начальная цена: 41 764 133 рубля 83 копейки с учетом НДС 20 %. Минимальная цена: 21 364 129 рублей 69 копеек с учетом НДС 20 %. Площадь участка 53964 м²	аренда	09.09.2019	http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=20035	не используется как объект аналог, из-за отсутствия заявок на торги, торги несколько раз не состоялись, таким образом цена данного объекта не соответствует рыночным ожиданиям
11	Амурская область, город Белогорск, ул. Авиационная, д. 1	2671	14168566	5305	Амурская область, г. Белогорск, ул. Авиационная, д. 1. В состав комплекса входят: 1. Земельный участок 27534 кв.м. 2. Пункт хранения ГСМ 29,30 кв.м. 3. Пункт хранения ТМЦ 38,70 кв.м. 4. Подсобное помещение для хранения инвентаря 11,2 кв.м. 5. Склад извести 72 кв.м. 6. Мастерские 398,10 кв.м. 7. Газосварочная 60,70 кв.м. 8. Пилорама 267,30 кв.м. 9. Гараж 1032,10 кв.м. 10. Котельная 255,20 кв.м. 11. Гараж 185,60 кв.м. 12. Бытовое помещение 100,70 кв.м. 13. Проходная 56,80 кв.м. 14. Склад 163,30 кв.м. 15. Ограда хоздвора 520,20 м.	аренда	09.09.2019	http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/	

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- физические характеристики-площадь, состояние, наличие коммуникаций
- наличие административных площадей, наличие ж/д
- доля земельного участка в общей площади объекта

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- местоположение- особенности и различия, оказывающие влияние на цену не выявлены
- назначение- особенности и различия оказывающие влияние на цену не выявлены

10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10.2

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	Производственная база, в составе Производственный корпус 2-х этажный, кпп	Производственная база, в составе производственные/складские помещения	Производственная база, в составе производственные/складские помещения	Производственная база, в составе производственные/складские помещения
дополнительная информация	земельный участок 16376 м2, собственность	земельный участок 35000 м2, собственность	земельный участок 20371 кв.м, собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000
цена предложения, руб/м2		2886	2598	2211
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	дата оценки 02.09.2019	26.11.2018	02.09.2019	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%

Скорректированная цена, руб/м2		2 202	1 982	1 687
Местоположение	Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2202	1982	1687
площадь объекта, м2	1607,70	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		1 958	1 762	1 282
состояние, отделка	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 390	1 251	910
назначение, вид использования	производственные помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 390	1 245	910
доля ЗУ в площади ОКС	10,19	2,02	1,51	1,59
Корректировка		814	865	857
Скорректированная цена, руб.		2 204	2 110	1 767
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		1 087	1 908	1 767
отклонение		500,8	-321,0	-179,8
квадрат отклонения		250 752,2	103 017,9	32 323,6
среднеквадратичное отклонение	358,7			
Коэффициент вариации, %	22,60%			
среднее значение, руб.	1 587,4			
количество корректировок	17,0	6	7	4
	0,6	0,17	0,14	0,25
весовой коэффициент	1,0	0,298	0,255	0,447
взвешенные значения, руб.		324	487	790
сумма взвешенных значений, руб.	1601			
стоимость объекта оценки, руб.	2573190			
Производственный корпус 2-х этажный, 1-38, площадь, м2 (без учета площади котельной 73,7 м2)	1522,4			
стоимость Производственный корпус, руб.	2436664			
Здание КПП №2, 1-27, площадь, м2	11,6			
стоимость Здание КПП, руб.	18566			

Примечание. Все расчеты проводятся в программе Microsoft Office Excel, с округлением до 1 знака после запятой .

Описание вносимых поправок:

- 1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Все объекты аналоги выставлены на продажу в конце 2018-начале 2019 года. Согласно анализу рынка недвижимости, учитывая отсутствие изменения цен на рынке за указанный период, корректировка составила 0%.
- 2. Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на торг принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» 2018 год, автор Лейфер Л.А. и др. для неактивного рынка, при этом принимается верхняя граница расширенного диапазона. Рынок производственно-складского назначения в городе Белогорск и его окрестностях неактивный в целом (согласно анализу рынка недвижимости), объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, заброшен и разрушен, не эксплуатируется в течении последних 15 лет, отсутствуют коммуникации. Все эти факторы очень сильно снижают коммерческую привлекательность объекта по сравнению с представленными объектами аналогами. Таким образом корректировка принимается в размере 23,7%.

Таблица 10.3

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Данные представленные объектами		
1. Производственно-складские объекты	11,4%	11,2% - 12,7%

- 3. Корректировка на местоположение.** Все объекты находятся в городе Белогорск, окружение объектов и коммерческая привлекательность сопоставимые, отличия влияющие на стоимость не выявлены корректировка составила 0%.
- 4. Корректировка на площадь.** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А. и др

Таблица 10.4

Площадь, кв. м		Среднее					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	+10000
Площадь, кв. м	0-300	1,30	1,14	1,13	1,10	1,08	1,13
	300-500	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
	500-1000	0,81	0,80	1,00	1,10	1,10	1,40
	1000-5000	0,80	0,71	0,84	1,10	1,10	1,10
	5000-10000	0,80	0,80	0,74	0,80	1,10	1,10
	+10000	0,80	0,80	0,71	0,80	0,80	1,10

- 5. Корректировка на состояние.** Объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, объекту оценки требуется капремонт, у объекта разрушение кирпичной кладки, разрушена кровля, отсутствуют все коммуникации, проемы. Размер корректировки составил -29% и был определён по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А.

Таблица 10.5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Усреднённый цен		
Отношение удельной цены объекта к удельной цене объектов в среднем по району (зоне) и удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	1,23	1,14 - 1,31
Отношение удельной цены объекта, приобретённого непосредственно (из первоисточника) к удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	0,71	0,62 - 0,79

6. **Корректировка на отопление.** Объекты аналоги имеют отопление, объект оценки нет. Размер корректировки составил -24% и был определён по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А.

Таблица 10.6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Усреднённый цен		
Отношение удельной цены объекта к удельной цене объектов в среднем по району (зоне) и удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	1,23	1,14 - 1,31
Отношение удельной цены объекта, приобретённого непосредственно (из первоисточника) к удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	0,71	0,62 - 0,79

7. **Корректировка на наличие административных помещений.** В таблице 10.1. приведены сведения о наличии административных помещений у объектов аналогов. У объекта аналога №2 есть офисные помещения 200 м², это составляет 1,5% от общей площади помещений. Размер корректировки был определён по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А. в размере $-0,5\% = (1/1,5 - 100\%) * 1,5\%$

Таблица 10.7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Усреднённый цен		
Отношение удельной цены объекта к удельной цене объектов в среднем по району (зоне) и удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	1,23	1,14 - 1,31
Отношение удельной цены объекта, приобретённого непосредственно (из первоисточника) к удельной цене такого же объекта в представительном состоянии	0,71	0,62 - 0,79

8. **Корректировка на наличие ж/д.** У объекта аналога №1 имеется 2138,2 м ж/д путей в собственности, у объекта аналога №2 ж/д пути 266,67 м и также автомобильные весы 30 тн. Размер корректировки был определён по сборникам УПВС методом сравнительной единицы (подробнее о данном методе описано ниже в разделе 11), размер физического износа принят на уровне 50%, как состояние удовлетворительное. Стоимость 1 м пути для корректировки составила 9 055,81 руб/м. У объекта аналога №2 есть также поверенные 30 тн весы. Средняя стоимость аналогичных весов (информация взята с сайта <http://avtovesneon.ru/platformennye-avtomobilnye-vesy/>, приведено в приложении) составляет 320 тыс. руб-878 тыс. руб. Среднее значение диапазона составит 600 тыс. рублей и с износом 50% принимается к расчету в размере 300 тыс. рублей. Далее корректировка рассчитана на единицу общей площади объекта аналога $-202 = -(9056 * 266,67 + 300000) / 13473,2$ - пример расчёта корректировки для объекта аналога №2

Таблица 10.8

	обозначение	ж/д пути	источник	балластный слой	
Стоимость 1 ед., руб	С69	56500	сборник УПВС №19 отдел 1 раздел 1 таб. 7е	18000,00	сборник УПВС №19 отдел 1 раздел 1 таб. 3е
Климатический коэффициент	Кк	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника
Территориальный коэффициент	Кт	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Отраслевой коэффициент	Ко	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Коэффициент перехода цен из 1984г. До 01.01.2019 г.	Кс1	165,204	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	165,204	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Коэффициент перехода цен на дату оценки	Кс2	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Поправочный к-т на группу капитальности	Кк	1,00	техническая часть к данному сборнику	1,00	не рассчитывается
количество ед.	V	1,00		1,00	
прибыль предпринимателя	Кп	1,00		1,00	
к-т учитывающий НДС	Кн	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ
удельный вес	Ку	1,00		1,00	
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Сз	13 735 661		4 375 962,78	
Итого, на 1 км пути, руб.		18111 623,75			
на 1 м пути, руб.		18 111,62			
Износ, %		50%			
рыночная стоимость 1 м пути, руб.		9 055,81			

9. **Корректировка на долю ЗУ в площади ОКС**. Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки составляет $10,19 = 16376/1607,7$. У объектов аналогов данная доля значительно ниже. Для расчёта корректировки необходимо определить рыночную стоимость земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж. Предложений к продаже земельных участков промназначения в городе Белогорск нет, поэтому, согласно ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих

по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Была исследована территория включая город Благовещенск, с окраинами. На окраинах города Благовещенск имеются предложения к продаже земельных участков промназначения, ценовой диапазон составил 72-160 руб/м² .

Описание объема доступных оценщику рыночных данных о объектах аналогах для земельного участка

Таблица 10.9

	Адрес	Площадь, м2	Права на ЗУ	Общая информация	цена, руб.	цена за м2, руб.	Дата оферты	источник информации	примечание
1	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:398 (7 км до города)	44700	собственность	Продам зем. участок 4,5 Га, на 7 км. Игнатьевского ш. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы, базы отдыха и т. д. по документу Для размещения промышленных объектов	3200000	72	06.05.2019	архив сайта «авито» https://ruads.org/	используется как объект аналог
2	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе (1 км до города)	20000	собственность	Срочно, очень дешево (13 т.р за сотку) продам участок по Новотроицкому шоссе подходит под строительство базы или производство, часть участка хорошо подходит для строительства нескольких коттеджей. Подъезд с 3-х сторон, Ровный, сухой, Дорога, электричество, в собственности (район, маленький налог) 2 мин езды от мкр. Частями не продается.	2600000	130	26.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057	используется как объект аналог
3	Благовещенск, городской округ Благовещенск (в черте города)	10000	собственность	Земельный участок расположен в районе каменного карьера, слева перед ЗАО "Асфальт", около асфальта, промназначение, электричество рядом, возможна продажа части участка, но дорожке.	1600000	160	14.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_776846864	используется как объект аналог
4	28:10:013001:157 Амурская область, р-н Благовещенский (19	79965	собственность	Продам земельный участок S =8 Га , категория - земли промышленности. возможность строительства любого производства. Собственность . (Есть съезд с игнатьевского шоссе. Договор на 500кв электроснабжения) по документу. Для сельскохозяйственного производства	8000000	100	06.08.2019	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok	не используется как объект аналог, так как объект удален от г. Благовещенска и корректировка на

	км до Благо- вещенска)							8 ga promn aznacheniya 903288988	местоположение не может быть описана приня- той для расчётов моделью
--	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- местоположение
- физические характеристики-площадь,

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- назначение- особенности и различия оказывающие влияние на цену не выявлены

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.10

Объекты -аналоги	Оцениваемый объект	1	2	3
цена предложения, руб		3200000	2600000	1600000
цена предложения, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 02.09.2019	06.05.2019	26.08.2019	14.08.2019
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена, руб/м2		58,7	106,6	131,2
Местоположение	Амурская область, г Белогорск, пер Косой	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:398	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе	Амурская область, городской округ Благовещенск
Корректировка на местоположение		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
вид использования (фактическое использование)	Для размещения объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности (пром-база)	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
Площадь земельного участка, м2	16376	44700	20000	10000
Корректировка		15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		66,1	104,5	128,6

отклонение		5,7	-32,7	-56,8
квадрат отклонения		32,5	1 069,3	3 226,2
среднеквадратичное отклонение	38,0			
Коэффициент вариации, %	38,10%			
среднее значение	99,7			
количество корректировок		3	3	3
	1,00	0,333	0,333	0,333
весовой коэффициент	1,00	0,333	0,333	0,333
взвешенные значения за м2., руб		22,03	34,83	42,87
сумма взвешенных значений за м2., руб	99,7			
рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 632 687			

Описание вводимых корректировок

- 1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Все объекты аналоги выставлены на продажу в середине 2019 года, корректировка составила 0%.
- 2. Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на торг принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018.Земельные участки» 2018 год, автор Лейфер Л.А. и др. для неактивного рынка, в размере 18%.
- 3. Корректировка на местоположение.** Все объекты-аналоги находятся в городе Благовещенск, корректировка рассчитана по «Справочнику оценщика недвижимости-2018.Земельные участки» автор Лейфер Л.А. и др по формуле $y=0,0001* \text{численность населения}+0,13* \text{зп}+704$. По данной формуле согласно приведенным параметрам для двухфакторной модели зависимости стоимости земельного участка от численности населения и средней заработной платы была рассчитана корректировка на местоположение в размере -2%

Таблица 10.11

Значения параметров линейной двухфакторной зависимости стоимости земельного участка от численности населения и средней заработной платы в населенном пункте

Таблица 52

№	Историческое наименование	Описание земельного участка	Численность населения, чел	Средняя заработная плата, руб/мес	Рассчитанное значение Y	Корректировка на местоположение, %
4	Объект: Район: Социально-экономический	Участок для размещения нежилых объектов, расположенный в населенном пункте. Для размещения участка в населенном пункте. Площадь: 30 000 кв.м.	66183	45686	6649,80	-2%

Таблица 10.12

$y=0,0001* \text{численность}+0,13* \text{зп}+704$	Г. Белогорск	Г. Благовещенск
Численность, чел	66183	225810
з/п, руб/мес.	45686	46479
Рассчитанное значение Y	6649,80	6768,85
корректировка на местоположение, %		-2%

- 4. Корректировка на площадь.** Размер корректировки был определен на основе «Справочника оценщика недвижимости- 2018. Земельные участки», автор Лейфер Л.А. и др

Таблица 10.13

Земельные участки под индустриальную застройку (проектируемого назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, га				
		аналог				
аналог	<1	1,00	1,11	1,20	1,40	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,10	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,08
	>10	0,60	0,72	0,83	0,95	1,00

Коэффициент вариации. Для проверки полученных результатов на однородность определяется **коэффициент вариации**, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формулам:

Формула 10.1

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$\bar{X}$ - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

Дисперсия	$\sigma^2 = \frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n} ; \quad \sigma^2 = \frac{\sum (x - \bar{x})^2 \times f}{\sum f}$
Среднее квадратическое отклонение	$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$

Рассчитанный коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

Согласование скорректированных цен и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производится по следующей формуле:

Формула 10.2

$$d_i = \frac{1}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта необходимо использовать следующую формулу:

Формула 10.3

$$C = \sum_{i=1}^n (P_i \cdot d_i)$$

где:

d_i – вес i -го объекта-аналога;

k_i – количество корректировок, внесенных в i -ый объект-аналог;

n – количество объектов-аналогов;

P_i – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога

C – итоговая стоимость

Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж составляет 1 632 687 рублей, или 99,7 рублей/м². Далее корректировка на долю ЗУ в ОКС была рассчитана в следующих размерах

Таблица 10.14

Показатель	Объект оценки	1	2	3
доля ЗУ в площади ОКС	10,19	2,02	1,51	1,59
Корректировка		814=(10,19-2,02)*99,7	865=(10,19-1,51)*99,7	857=(10,19-1,59)*99,7

После проведения всех корректировок был рассчитан коэффициент вариации, как описано выше по формуле 10.1 и согласованы скорректированные стоимости объектов аналогов формуле 10.3.

ВЫВОД: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет 2543575 рублей, в том числе стоимость производственного корпуса без учета площади разрушенной котельной (73,7 м²), 2436664 рублей, стоимость здания КПП 18566 рублей.

Таблица 10.15

№	Объект оценки (ОО).	Сравнительный подход, руб.
	имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой, в составе	
1	Автодороги, 3-228	не применялся
2	Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	18566
3	Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	учтен в стоимости недвижимости
4	ЛЭП, 3-227	88345
5	Ограждение территории, 3-224	0
6	Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	2436664
7	Трансформаторная подстанция, 3-225	не применялся
8	Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	не применялся
9	Эстакада бетонная, 3-226	не применялся

11. Определения стоимости на основе затратного подхода

Общая модель расчета стоимости затрат на замещение (ПВС) здания (сооружения) методом сравнительной единицы может быть представлена следующей формулой (расчета стоимости замещения или восстановления):

Формула 11.1

$$C_{ПВС} = V * C^V * \left(\prod_{n=1}^n K_n \right)$$

- где: $C_{ПВС}$ — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);
 V — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание);
 C^V — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;
 K — коэффициент различия n-ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;

Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м.(1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В настоящей работе стоимость затрат на замещение объекта оценки была определена интегральным **индексным методом сравнительной единицы**.

Как правило, метод сравнительной единицы используется совместно с индексным методом, который предполагает применение директивных корректирующих коэффициентов пересчета от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991 гг.) к текущим ценам. В этом случае модель расчета ПВС (замещения или восстановления) может быть преобразована в следующем виде:

Формула 11.2

$$C_{ПВС} = V * C^V * \left(\prod_{n=1}^n K_n^{PV} \right) * K^D$$

- где: $C_{ПВС}$ — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);
 V — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание);
 C^V — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;
 K^{PV} — коэффициент различия n-ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения, учитывающий различия (условия, несоответствия, изменения) между различными характеристиками (строительные и технические параметры, использованные материалы, местоположение и т.д.);
 K^D — коэффициент (интегральный) пересчета (индексации) от цен базовых лет к текущим ценам, учитывающий различие во времени (дате) строительства оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения.

В частном случае при использовании расчета стоимости замещения по действующим нормативам укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС, УПСС) в ценах 1969г. и их индексации на дату оценки, модель расчета ПВС (замещения) может быть представлена в следующем виде:

Формула 11.3

$$\tilde{N}_{I\tilde{A}\tilde{N}} = V * \tilde{N}_{69}^V * \left(\prod_{i=1}^i K_i^D \right) * (K_{84-I}^{\tilde{A}} * K_{84-O}^{\tilde{A}} * K_{\tilde{A}-\tilde{A}}^{\tilde{A}} * K_{\tilde{A}-\tilde{I}}^{\tilde{A}}) * \left(\prod_{j=1}^j K_j^O \right) * K^I * K^{II} * K^O$$

- где: $C_{ПВС}$ — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);
 V — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание).

- C_{69}^V — стоимость строительства сравнительной единицы типичного объекта-аналога по сборникам УПВС, УПСС в ценах 1969г.
- K^P — коэффициент различия i -ой характеристики объекта оценки и объекта-аналога, учитывающий климатические и строительно-технические различия объекта оценки и типичного объекта-аналога по Сборнику УПВС, УПСС в базовом периоде. Коэффициенты принимаются по соответствующим нормативам УПВС, УПСС.
- K_{84-O}^D — коэффициент приведения цен уровня 1969г. в цены уровня 1984г. отраслевой. Коэффициент принимается по Сборнику индексов строительно-монтажных работ (СМР) на 01.01.1984г., утв. Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94.
- K_{84-T}^D — коэффициент приведения цен уровня 1969г. в цены уровня 1984г. территориальный. Коэффициент принимается по Сборнику индексов строительно-монтажных работ (СМР) на 01.01.1984г., утв. Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94.
- $K_{Б-Д}^D$ — коэффициент приведения цен уровня 1984г. в цены на дату выпуска бюллетеня "Ко-Инвест". Коэффициент принимается по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" ЗАО "Ко-Инвест".
- $K_{Б-П}^D$ — коэффициент приведения цен уровня даты выпуска бюллетеня "Ко-Инвест" на дату оценки (прогноз индексов цен). Коэффициент принимается по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" ЗАО "Ко-Инвест".
- K^Y — коэффициент различия j -ой характеристики объекта оценки и объекта-аналога, учитывающий строительно-технические и финансовые условия (современные строительные материалы и отделка, доля косвенных расходов и другие) оцениваемого и типичного здания (сооружения) по Сборнику УПВС, УПСС, не учтенные в базовом периоде. Коэффициенты рассчитываются (например, методом парных продаж) или принимаются экспертно.
- K^H — коэффициент, учитывающий налоги и сборы, не учтенные в базовом периоде. Принимается в соответствии с действующей налоговой системой на дату оценки.
- K^{III} — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль застройщика (инвестора), не учтенную в базовом периоде. Принимается на дату определения стоимости объекта оценки в соответствии со сложившейся или ожидаемой рентабельностью (доходностью) в строительной отрасли региона (для сооружения принимается равным 1).

Коэффициент приведения цен уровня 1984г. в цены на дату выпуска бюллетеня "Ко-Инвест" $K_{Б-Д}^D$ берётся отдельно для зданий и отдельно для сооружений в зависимости от материала несущих конструктивных материалов и класса конструктивных систем, информация о которых представлена в виде таблицы:

Таблица 11.1

Конструктивные схемы гражданских и промышленных зданий

Схема	Стены	Каркас	Перекрытия
КС-1	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Деревянные
КС-1	Кирпичные	Железобетонный	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Деревянный	Деревянные
КС-3	Железобетонные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-4	Железобетонные	Железобетонный	Железобетонные
КС-5	Железобетонные	Стальной	Железобетонные
КС-6	Многослойные панели	Стальной	Железобетонные
КС-7	Деревянные	Стальной	Деревянные

От конструктивной схемы и используемого материала зависит срок службы зданий и сооружений.

Стоимость затрат на замещение методом сравнительной единицы

Таблица 11.2

	обозначение	Линия низковольтная эл.передачи. Опора	источник
Стоимость 1 ед., руб	С69	132,000	сборник УПВС №3 часть3 таб. 166
Климатический коэффициент	Кк	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника
Территориальный коэффициент	Кт	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Отраслевой коэффициент	Ко	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Коэффициент перехода цен из 1984г. До 01.01.2019 г.	Кс1	135,359	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Коэффициент перехода цен на дату оценки	Кс2	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Поправочный к-т на группу капитальности	Кк	1,00	не рассчитывается
количество ед.	V	1	
прибыль предпринимателя	Кп	1,00	
к-т учитывающий НДС	Кн	1,20	НК РФ
удельный вес	Ку	1,00	
стоимость замещения , руб.	Сз	26293	
Физический износ		58%	
Количество опор		8	
Рыночная стоимость , руб.		88345	

Физический износ для опор ЛЭП определен в разделе 6 и составил 58%. Количество опор согласно техническому паспорту 8 штук, рыночная стоимость составила 88345 рублей.

Рыночная стоимость объектов оценки со 100% износом принимается равной нулю. Рыночная стоимость объектов оценки демонтированных и сданных на металлолом принимается нулю.

Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом составляет

Таблица 11.3

№	Объект оценки (ОО).	Затратный подход, руб.
	имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный за-вод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой, в составе	
1	Автодороги, 3-228	0
2	Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	не применялся
3	Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	не применялся
4	ЛЭП, 3-227	88345
5	Ограждение территории, 3-224	0
6	Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	не применялся
7	Трансформаторная подстанция, 3-225	не применялся
8	Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	0

9	Эстакада бетонная, 3-226	0
---	--------------------------	---

12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 12.1

$$C_{ИР} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{ИР}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i-ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 K_{Vi} — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

Для расчета стоимости объекта оценки ЛЭП, инв.номер 3-227, был использован только затратный подход, ему присваивается вес 100%, процедура согласования не требуется.

Для оценки остальных объектов был использован только сравнительный подход, ему присваивается вес 100%, процедура согласования не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки со 100% износом принимается равной нулю. Рыночная стоимость объектов оценки демонтированных и сданных на металлолом принимается равной нулю.

Вывод: Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки- имущественный комплекс, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Косой составляет:

2544000 (Два миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

В том числе по объектам составила

Таблица 12.1

объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб.коп.	рыночная стоимость, руб	рыночная стоимость с учетом округления, руб.
Автомобильные дороги, 3-228	284 091,00	0	0
Здание контрольно-пропускного пункта №2, 1-27	1 275 389,00	18566	19000
Земельный участок пер.Косой, 2 1,6га, 121	13 861 211,46	учтен в стоимости недвижимости	учтен в стоимости недвижимости
ЛЭП, 3-227	93 510,00	88345	88000
Ограждение территории, 3-224	304 393,00	0	
Производственный корпус 2-х этажный, 1-38	4 355 734,00	2436664	2437000
Трансформаторная подстанция, 3-225	68 147,00	0	0
Хранилище, 1-53 (здание хранилища СТО)	2 964 723,98	0	0
Эстакада бетонная, 3-226	66 477,00	0	0
Итого		2543575	2544000

Оценщик

Кантемирова Алла Вадимовна

13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

14. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
6. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. — 496с.: ил.
7. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с.
8. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
9. Налоговый Кодекс РФ.
10. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
11. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
12. Гражданский Кодекс РФ.
13. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
14. Данные российских информационных агентств ("Финмаркет", "РосБизнесКонсалтинг", "АК&М" и др.).
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» авторы Лейфер Л.А и др.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» авторы Лейфер Л.А и др.
17. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. — М.: ЗАО "Ко-Инвест".
18. СБОРНИКИ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС)
19. Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 2
сооружения

Дата (вид объекта недвижимого имущества)
03.12.2008 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 02:003:2322
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Ограждение территории инв.№ 3-224

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	"Городской округ Белогорск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Белогорск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Косой
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 244,95 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: ограждение территории

1.5. Этажность: —
количество этажей _____ количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 28:02:000503:0002

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:02:000503:0002:02:003:2322
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв.2008г.- 428024,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорсктехинвентаризация" города Белогорска
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро Юденко О.Г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №

2

Всего листов

2

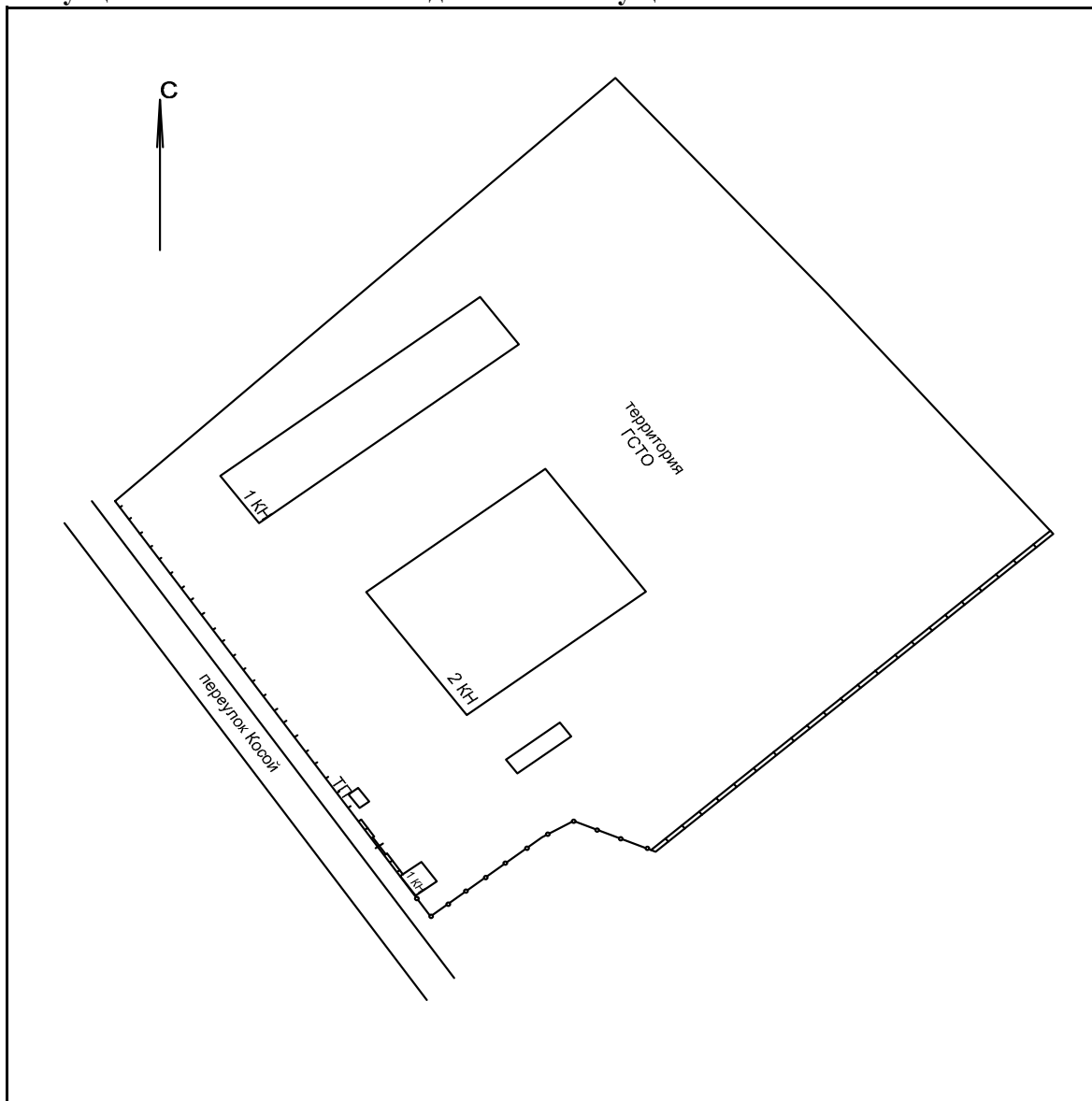
Кадастровый номер

Инвентарный номер

02:003:2322

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Ограждение территории инв.№ 3-224

(наименование сооружения)

Область	Амурская
Район	
Город	Белогорск
Переулок	Косой

Инвентарный номер	02:003:2322
Реестровый номер	031208:02:003:2322
Кадастровый номер	28:02:000503:0002:02:003:2322

Паспорт составлен по состоянию на " 03 " декабря 2008 года

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение сооружения:

Ограждение территории

Использование:

по назначению

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СООРУЖЕНИЯ

Год постройки: 1990

[illegible]

V. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема расположения	03.12.2008		1	
	ограждения территории				

VIII. ОТМЕТКИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ И ОБСЛЕДОВАНИИ

Паспорт составлен на " 03" декабря 2008 года

Исполнил :

Буш Г.Е.

Проверил:

Матвиенко Л.М.

Начальник бюро

Юденко О.Г.

Дата обследования			
Исполнил			
Проверил			
Директор МУП БТИ			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 2
сооружения

Дата (вид объекта недвижимого имущества) 03.12.2008 г.
Кадастровый номер
Инвентарный номер 02:003:2325
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ЛЭП инв.№ 3-227

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	"Городской округ Белогорск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Белогорск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Косой
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 322,80 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: ЛЭП

1.5. Этажность:
количество этажей количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 28:02:000503:0002

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:02:000503:0002:02:003:2325
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв.2008г.- 80322,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорсктехинвентаризация" города Белогорска
(наименование органа или организации)
Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро Юденко О.Г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №

2

Всего листов

2

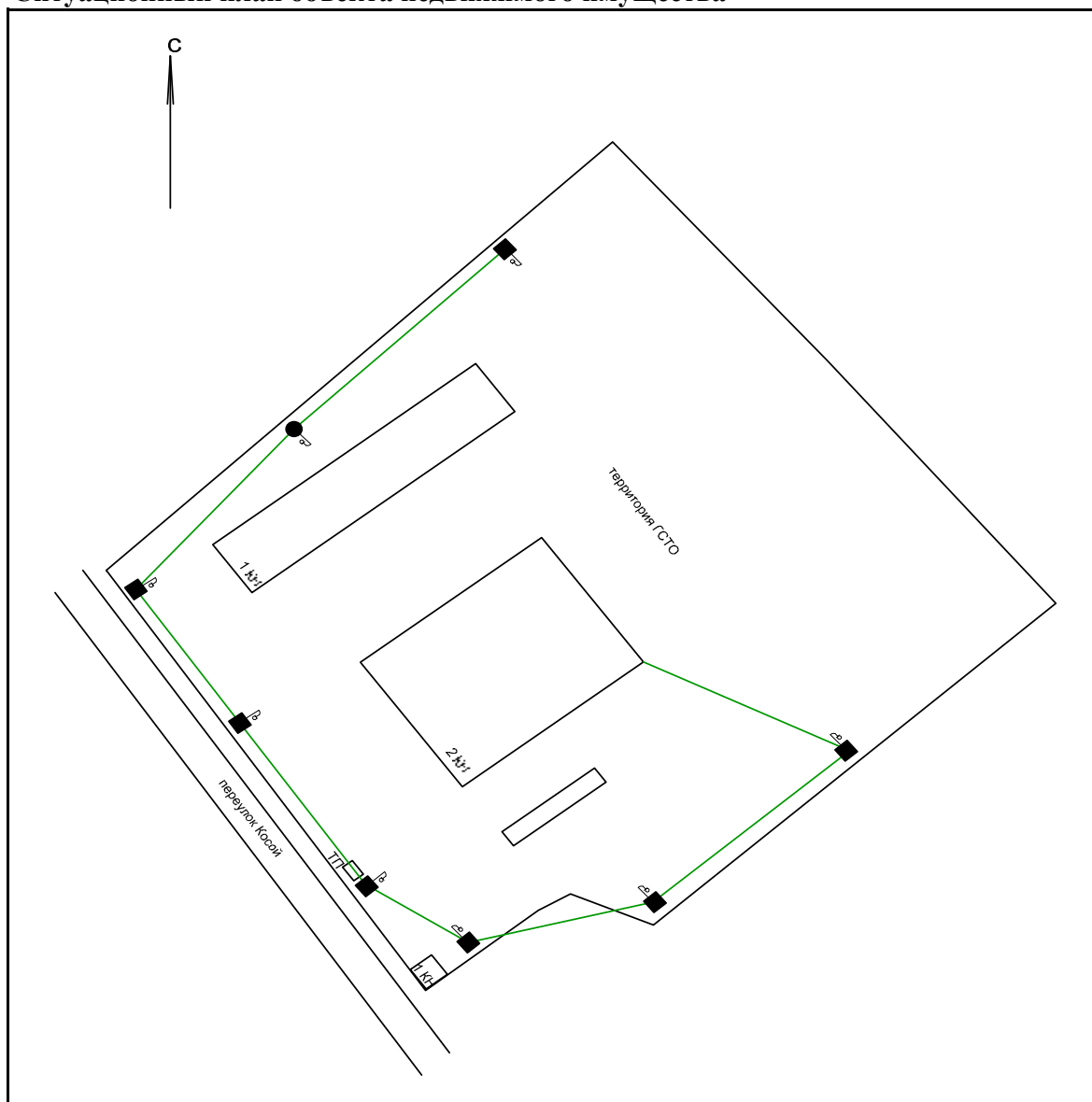
Кадастровый номер

Инвентарный номер

02:003:2325

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЛЭП инв.№ 3-227
(наименование линии электропередач)

район _____
город (пос.) Белогорск
переулок (местоположение) Косой

Инвентарный номер	<i>02:003:2325</i>
Реестровый номер	<i>031208:02:003:2325</i>
Кадастровый номер	<i>28:02:000503:0002:02:003:2325</i>

паспорт составлен по состоянию на " 03 " декабря 2008 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

[illegible]

II. ЭЛЕМЕНТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

[illegible]

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	К-во листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Схема ЛЭП	03.12.2008		1	
2	Условные обозначения			1	

Дата записи	Исполнители			Проверил		Начальник бюро	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
03.12.08	старший инженер	Буш Г.Е.		Матвиенко Л.М.		Юденко О.Г.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 2
сооружения

Дата (вид объекта недвижимого имущества) 03.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер 02:003:2326
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Автодороги инв.№ 3-228

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Амурская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	поселение
	наименование	"Городской округ Белогорск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Белогорск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Косой
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 68,70 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности незавершенного строительства

1.4. Назначение: автодороги

1.5. Этажность:
количество этажей количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 28:02:000503:0002

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер 28:02:000503:0002:02:003:2326
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах III кв.2008г.- 188781,00 рублей.

1.10. Муниципальное унитарное предприятие "Белогорсктехинвентаризация" города Белогорска
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации от 04 апреля 2005 года серия РН № 000225

Начальник бюро Юденко О.Г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №

2

Всего листов

2

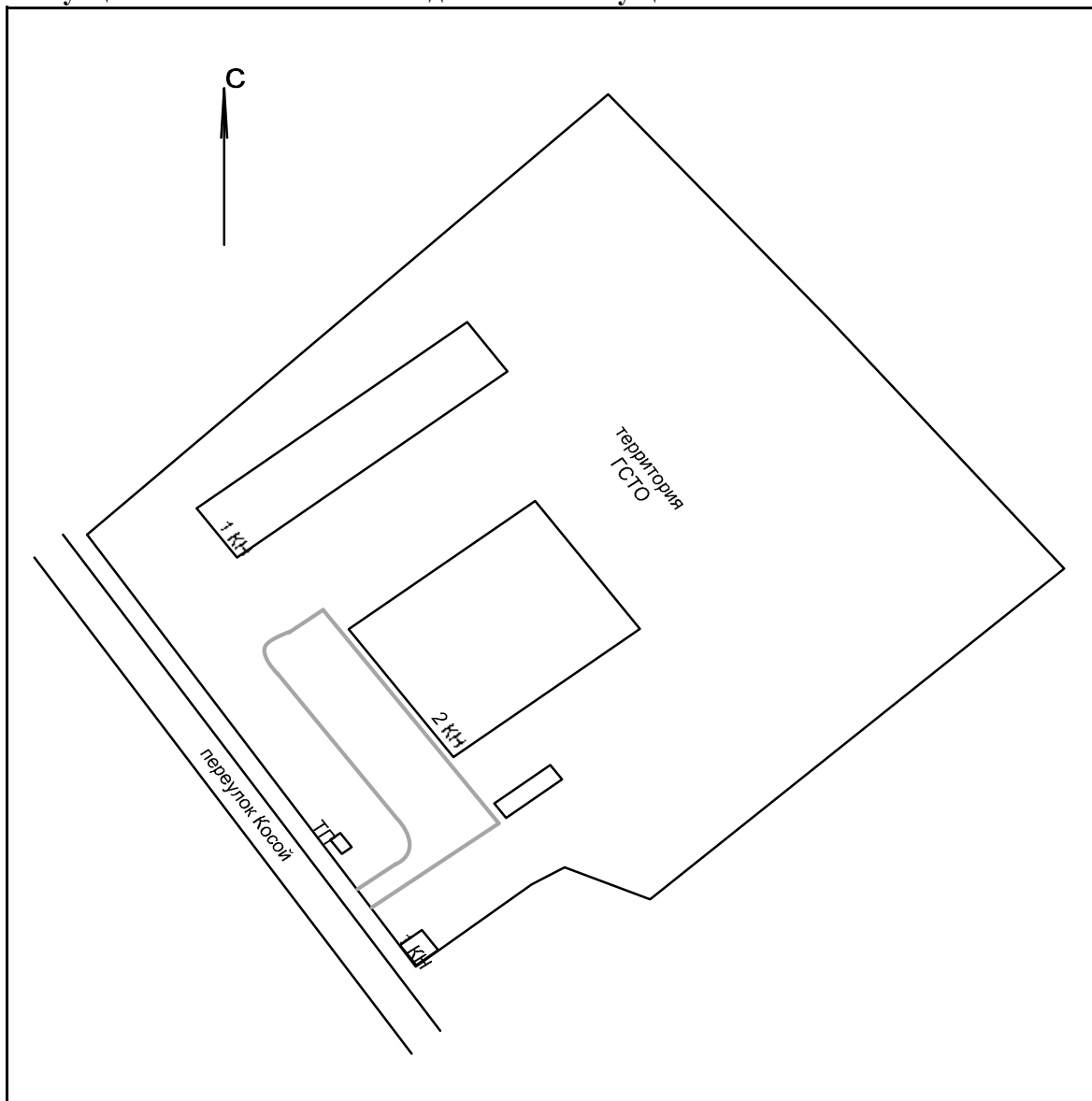
Кадастровый номер

Инвентарный номер

02:003:2326

(ранее присвоенный учетный номер)

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб: 6/м

Начальник бюро

Юденко О.Г.

выполнил: старший инженер

Буш Г.Е.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Автодороги инв.№ 3-228

(сооружение дорожного хозяйства)

переулок

Косой

город (пос.)

Белогорск

область

Амурская

район

Инвентарный номер	02:003:2326
Реестровый номер	031208:02:003:2326
Кадастровый номер	28:02:000503:0002:02:003:2326

Паспорт составлен по состоянию на "03" декабря 2008 года

І . ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№№ п.п.		единица измерения	2008 г.	200 г.	200 г.
1	2	3	4	5	6
1	Весь проезд:				
	длина	п.м.	68,70		
	ширина (средняя)	п.м.	9,30		
	площадь	кв.м.	820,4		
2	Проезжая часть:				
	ширина (средняя)	п.м.	9,30		
	площадь	кв.м.	820,4		
	преобладающий тип покрытия	асфальт			
3	Тротуары:				
	а) по четной стороне				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	в том числе по типу покрытия :				
	<i>асфальтобетон</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	<i>тротуарная плитка</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	б) по нечетной стороне				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	п.м.			
	тип покрытия :				
	<i>асфальтобетон</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
	<i>тротуарная плитка</i>				
	длина	п.м.			
	ширина (средняя)	п.м.			
	площадь	кв.м.			
4	Зеленые насаждения				
	а) газоны и цветники	кв.м.			
	б) линейные уличные посадки:				
	деревьев по четной стороне	шт.			
	деревьев по нечетной стороне	шт.			
	кустарников по четной стороне	п.м.			
	кустарников по нечетной стороне	п.м.			

1	2	3	4	5	6
5	Стоянка для автотранспорта	кв.м.			
	преобладающий тип покрытия				
6	Трубы под проездом				
	железобетонные	шт.			
	металлические круглые	шт.			
	каменные	шт.			
	деревянные	шт.			
7	Лестничные спуски	шт.			
8	Подпорные стенки (длина)	п.м.			
9	Дамбы и насыпи (длина)	п.м.			
10	Плотины (длина)	п.м.			
11	Набережные:				
	длина	п.м.			
	площадь	кв.м.			
12	Водосточная сеть:				
	длина				
	количество колодцев				

[illegible]

[illegible]

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛОЖЕННЫХ К ПАСПОРТУ

№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План автодорог	03.12..2008	1:1000	1	

Дата записи	Исполнители			Проверил начальник производственного отдела		Начальник бюро	
	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
03.12.2008	старший инженер	Буш Г.Е.		Матвиенко Л.М.		Юденко О.Г.	

[Фарпост](#) [Недвижимость](#) [Продажа помещений](#) 9 Мая 16

Похожие объявления

**Продаётся
производственная база!**Улица Авиационная 23а, р-н
Белогорск, 16 000 кв. м.

16:13, 18 августа

180

5 777 777 ₽

**Продажа складского
комплекса**Улица Денисенко 31, р-н
денисенко, 2 100 кв. м.

439

15 000 000 ₽

**Продажа помещений
В Белогорске**

Продам производственную базу в Белогорске

26 ноября 2018

[Добавить заметку](#)**50 000 000 ₽**

От агентства недвижимости (посредник)

[2484947](#) из Хабаровска

Пользователь 5 лет, 3 месяца на сайте

Район	центральный
Адрес	улица 9 Мая 16
Общая площадь	17 000 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	производство

Продам базу с земельным участком в 35000 кв м. База находится в Амурской области- город Белогорск- транспортный узел Транссиба. В хорошем состоянии, ухожена. Подключены все сети (возможна автономная работа). Состоит из: склад-30,6 кв м ;производственный цех- 60 кв м; склад -102,7 кв м; склад-213,9 кв м; склад 86,3 кв м; гараж - 152 кв м; цех- 2895 кв м; склад 203,6 кв м, нежилое помещение (административное) - 38,1 кв м; цех литейно-кузнечный-9122,4 кв м; склад с мостовым краном -4420 кв м; ж/д путь общий - 834,4 м (длина); ж/д путь подъездной к цеху-209,8 м; ж/д путь к литейному цеху-434 м; ж/д путь к мост крану-660 м. Все постройки в хорошем состоянии, в собственности. Земельный участок в собственности, ж/д пути - в собственности .

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.



Похожие объявления



Продаётся
производственная база!

Улица Авиационная 23а, р-н
Белогорск, 16 000 кв. м.
16:13, 18 августа 180

5 777 777 ₺



Продажа складского
комплекса

Улица Денисенко 31, р-н
денисенко, 2 100 кв. м.
439

15 000 000 ₺

Продажа помещений
В Белогорске

[Продажа помещений в Белогорске](#) →

[Работа в Белогорске](#)

© Интернет-барахолка Фарпост 1997—2019

[Translate Site](#)

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 19 сот.
(промназначения)
1 800 000 ₽
Белогорск
Сегодня 06:36



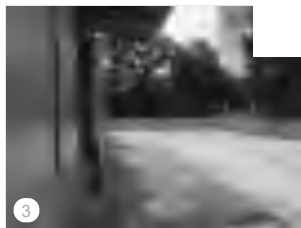
Участок 76.6 сот.
(промназначения)
12 000 000 ₽
Белогорск
20 августа 16:58



Участок 1.13 га
(промназначения)
33 000 000 ₽
Благовещенск
8 августа 07:28



Участок 15 сот.
(промназначения)
2 019 000 ₽
Белогорск
18 августа 16:48



Участок 21.7 сот.
(промназначения)
30 000 000 ₽
Благовещенск
21 августа 09:52



Участок 17 сот.
(промназначения)
3 500 000 ₽
Белогорск
13 августа 16:09

Показать ещё объявления

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

◀Назад к поиску

Производственное помещение, 6120 м²

amurskaya_oblast_belogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6120_m_1449613814

₽8,500,000

Категория	Коммерческая недвижимость	
Контакт	АН "МЕРИДИАН"	
Телефон	8*1*5*0*0*0	
Адрес	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	
Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"	
Тип	компания	
Номер	1449613814	
Метро	не задано	
Расположение	Россия, Белогорск	
Дата публикации	Tue Nov 20 2018	
Дата обновления	Tue Nov 20 2018	
Дата скачивания	Wed Nov 21 2018	
Снимок оригинального объявления	открыть	

Продаётся производственная база.1-ое здание (кирпич)-344 кв.м. с землёй 720 кв.м.2-ое здание(шлакоблочная панель)-3500 кв.м. с землёй 5400 кв.м.Склад,автомойка,тёплый бокс,ПТК 220-380,отопление(котёл),вода(скважина).Год постройки 1996.Возможна продажа по отдельности 1-ое здание(6000000),2-ое(2500000).Торг.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ



(<https://13.img.avito.st/1280x960/4991342618.jpg>)



(<https://87.img.avito.st/1280x960/4991342587.jpg>)



(<https://03.img.avito.st/1280x960/4991342711.jpg>)



(<https://93.img.avito.st/1280x960/4991342593.jpg>)



(<https://97.img.avito.st/1280x960/4991342598.jpg>)



(<https://68.img.avito.st/1280x960/4991342568.jpg>)



(<https://02.img.avito.st/1280x960/4991342568.jpg>)



(<https://98.img.avito.st/1280x960/4991342598.jpg>)



(<https://68.img.avito.st/640x480/4991342568.jpg>)



(<https://87.img.avito.st/640x480/4991342587.jpg>)



(<https://13.img.avito.st/640x480/4991342613.jpg>)



(<https://02.img.avito.st/640x480/4991342568.jpg>)



(<https://93.img.avito.st/640x480/4991342593.jpg>)



(<https://97.img.avito.st/640x480/4991342597.jpg>)



(<https://03.img.avito.st/640x480/4991342568.jpg>)



(<https://98.img.avito.st/640x480/4991342598.jpg>)