



ОТЧЕТ № 18-УН1/Ш-18

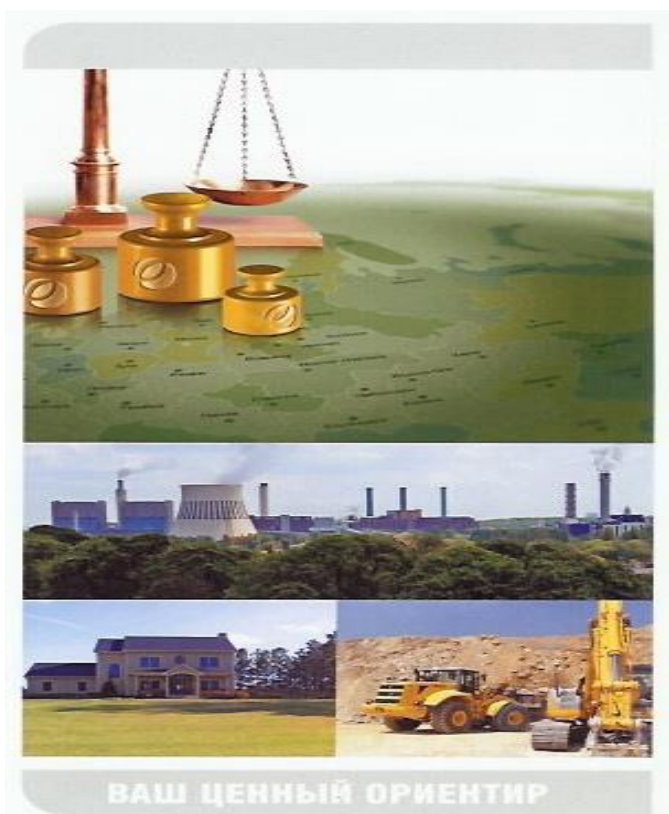
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.

ДАТА ОЦЕНКИ: 21 ноября 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 21 ноября 2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК “Надежное управление”
Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская
недвижимость 1”

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2018 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору
Г-ну Гаврилову А.Л.

В соответствии с Приложением № 18-УН1/Ш-18 от 20 ноября 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв. № 8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517. Оценка произведена по состоянию на 21 ноября 2018 г. и составляет округленно (без учета НДС):

6 107 000 (Шесть миллионов сто семь тысяч) рублей РФ,

в том числе:

рыночная стоимость земельного участка общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 62:19:1300101:379 составляет (НДС не облагается):

3 038 000 (Три миллиона тридцать восемь тысяч) рублей РФ.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	6
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	12
2.2 Описание местоположения объекта оценки	13
2.3 Качественные и количественные характеристики объекта оценки	16
2.4 Юридические описание объекта оценки	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
3.1 Предварительные итоги за январь-август 2018 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 году	21
3.2 Итоги инвестиционной активности за I полугодие 2018 г.	26
3.3 Сегмент индустриальной и складской недвижимости. I полугодие 2018 года	28
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ	30
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
5.1 Методы оценки	32
5.2 Рыночный (сравнительный) подход	37
5.3 Доходный подход	38
5.4 Затратный подход	40
5.5 Выводы	41
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
6.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	43
6.1.1 Подбор объектов-аналогов	43
6.1.2 Описание вводимых корректировок	47
6.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	53
6.2.1 Подбор объектов-аналогов	53
6.2.2 Описание вводимых корректировок	57
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	64
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДАННЫХ	66
8.1 Нормативные документы	66
8.2 Методическая литература	67
8.3 Информационно-аналитические материалы	67
9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	68
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки	71
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки	76
Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	80

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 18-УН1/Ш-18 от 20 ноября 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517
Адрес местоположения	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2
Площадь здания, кв. м	997,2
Площадь участка, кв. м	12 000
Категория земель	Населенные пункты
Вид разрешенного использования	Для несельскохозяйственного использования
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Земельный участок: - Долевая собственность, № 62:19:1300101:379-62/014/2018-2 от 31.01.2018 Здание: - Долевая собственность, № 62:19:1300101:517-62/014/2018-2 от 31.01.2018 Существующие ограничения (обременения) права – не зарегистрировано
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Объект оценки			
Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	6 107 000
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (без учета НДС)	6 107 000		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер: 62:19:1300101:379	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	3 038 000
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 038 000		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв. №8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517 на 21 ноября 2018, составляет (без учета НДС):

6 107 000 (Шесть миллионов сто семь тысяч) рублей РФ,

в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 62:19:1300101:379 составляет (НДС не облагается):

3 038 000 (Три миллиона тридцать восемь тысяч) рублей РФ.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 18-УН1/Ш-18 от 20 ноября 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на: права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	21 ноября 2018
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 19 ноября 2018 по 21 ноября 2018
Дата осмотра объекта оценки	21 ноября 2018

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».
--	---

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. <i>Квалификационный аттестат</i> в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 180F0B40R2517 от 15.06.2018 г. Срок действия с 18.06.2018 по 17.06.2019. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836.

	ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.4.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ♦ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- ♦ Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую

стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

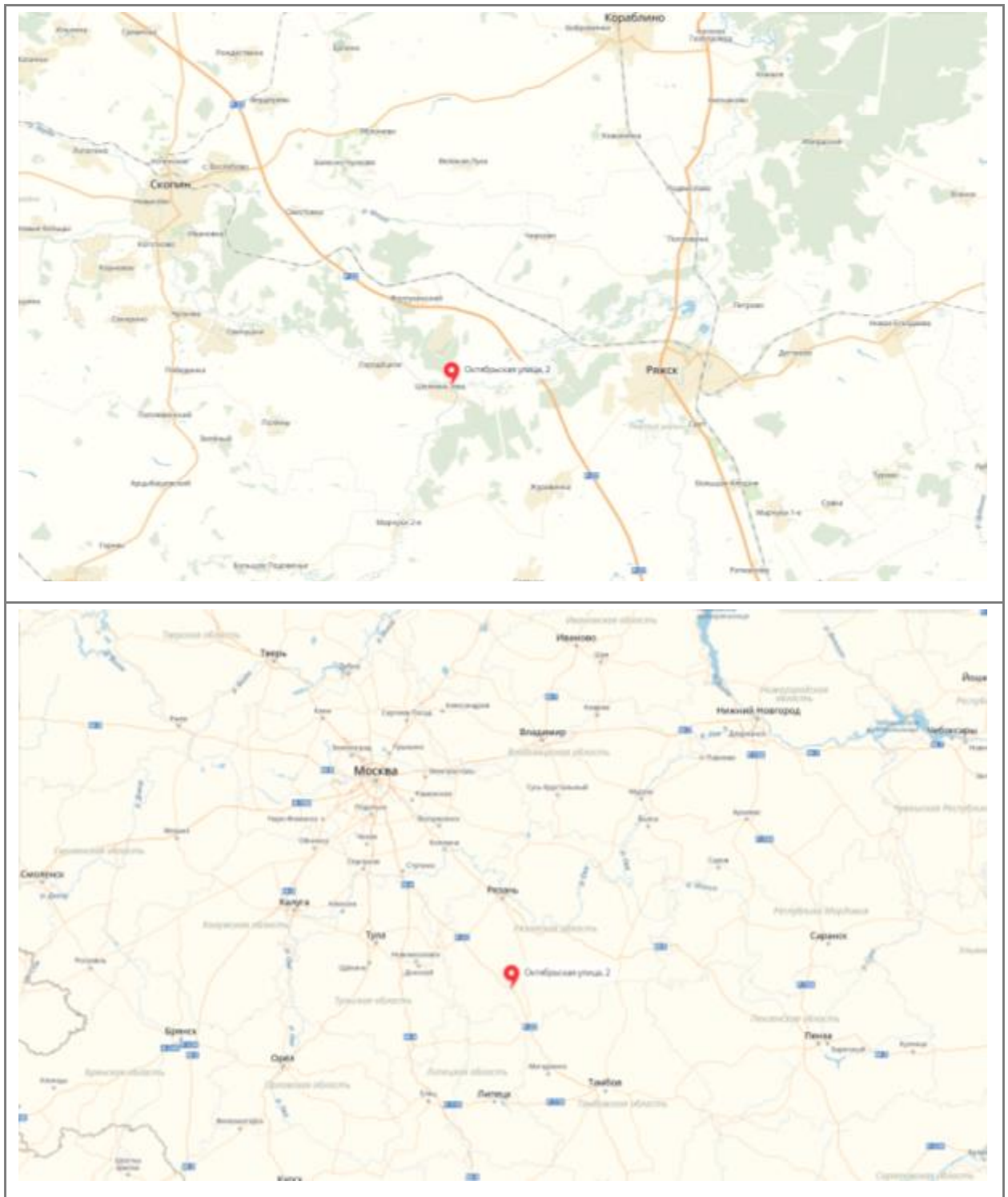
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Шелемишево - село в Скопинском районе Рязанской области. Входит в состав Шелемишевского сельского поселения, является административным центром муниципального образования. Село находится в 30 км от районного центра.

Население – 536 чел. (2010).

Село расположено между двух рек Вёрда и Ранова в 6 км от трассы Е 119 М6 Каспий, на равном удалении от городов Скопин и Ряжск. В 293 км от Москвы.

Первое упоминание села, которое отражено в Переписных книгах переписи Ивана Румянцева, относится к 1646 году. В селе уже построена «церковь Пресвятой Богородицы», расположены дворы попов, дьячков, помещиков, преимущественно однодворцев, и крестьян. В 1676 году в селе насчитывалось 109 дворов. Недалеко от села сохранился сторожевой курган, служивший наблюдательным пунктом засечных дозорщиков и сторожей Рановской засеки. Название села согласно предположению рязанского краеведа Н. Н. Левوشي́на произошло от ремесла местных жителей, которые помимо дозора, были заняты изготовлением и ремонтом боевых шлемов. Мастеров этого дела называли шеломишами и шелемишами. По другим версиям название села происходит от татарского имени Шелемиш - основателя села, и от народного географического термина «шелом» - холм, бугор.

В 1935 году Шелемишево стало центром Желтухинского района.

Церковь Рождества Пресвятой Богородицы построена в 1802 г. из кирпича на средства генерал-аншефа Еропкина П.Д. Стиль - классицизм. Трапезная с Сергиевским и Димитриевским приделами пристроена в 1860-х годах в русском стиле. В советское время венчания сломаны, храм частично перестроен и используется молокозаводом.

Скопи́нский райо́н - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Рязанской области России.

Административный центр – город Скопин (в состав района не входит).

Площадь района - 1720 км². Район граничит на северо-западе с Михайловским, на севере – с Пронским, на северо-востоке – с Кораблинским, на востоке – с Ряжским, на юго-западе – с Милославским районами Рязанской области, и на западе – с Тульской областью. Районный центр – г. Скопин - находится в северо-восточной части района. Протяженность территории с севера на юг составляет 39 км, с запада на восток – 79 км.

Климат района умеренно-континентальный, с умеренно-теплым, часто сухим летом, умеренно-холодной зимой, короткой весной и облачной, часто дождливой осенью. Господствующими ветрами весной и зимой являются юго-западные ветры, летом - западные и северо-западные.

Основные реки - Ранова, Вёрда, Питомша, Старый Келец, Мокрая Табола, Сухая Табола. Крупных озёр в районе нет.

Почвы района: чернозёмы выщелоченные среднегумусные среднемощные и тёмно-серые лесные. Значительную территорию занимают также темно-серые лесные и серые лесные почвы глинистого и суглинистого механического состава.

Под пашней находится 69 % земли. Леса в районе практически отсутствуют (небольшие и немногочисленные островки лесов сохранились по балкам и оврагам в основном в восточной части района и занимают всего около 5 % площади района).

Полезные ископаемые: гипс, песок строительный, глина, бурый уголь (добыча ведётся открытым карьерным способом в с. Петрушино).

Рязанская область – субъект Российской Федерации. Расположена в западной части страны, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр: город Рязань.

Граничит на севере с Владимирской областью, на северо-востоке - Нижегородской областью, на востоке - Республикой Мордовия, на юго-востоке - Пензенской областью, на юге - Тамбовской и Липецкой областями, на западе - с Тульской областью и на северо-западе - с Московской областью. Образована 26 сентября 1937 года. 12 марта 1958 года награждена орденом Ленина за успехи, достигнутые в развитии народного хозяйства.

Географическое положение

Рязанская область расположена в центре европейской части России, в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями в центральной части Русской равнины. Протянулась на 220 километров с севера на юг и на 259 километров с запада на восток. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области - 147 км. Время в регионе — московское (UTC+3).

Рельеф и геология

Высокий берег Оки около села Константиново (Рыбновский район)

В северной части - Мещёрская низменность (120—125 м), рассечённая вдоль границы с Владимирской областью Касимовской моренной грядой (130—136 м), в Касимовском районе гряда заканчивается на тектоническом Окско-Цнинском валу (высшая точка 171 м), протянувшемся через всю восточную часть области в меридиональном направлении, на юго-западе - отроги Среднерусской возвышенности (высота до 236 м). Самая низкая высотная отметка находится на берегу Оки у границы с Владимирской областью - 76 метров.

Источнику: <https://ru.wikipedia.org/>

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2
Окружение	Общественная и Жилая застройка, рядом протекает р. Ранова
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

2.3 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	12 000
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под иными объектами специального назначения
Вид разрешенного использования по документам	Для несельскохозяйственного использования
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:379
Кадастровая стоимость, руб.	1 354 440,00
Местоположение	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2.
Наличие коммуникаций	Имеются (электроснабжение, водоснабжение)
Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 5. Качественные и количественные характеристики здания

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое здание (молочный завод)
Общая площадь, кв. м	997,2
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:517
Кадастровая стоимость, руб.	5 733 630,76
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	-
Год постройки	1950
Материал стен	Из прочих материалов
Отделка помещений	Хорошая
Состояние здания и отделки помещений	Хорошее
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состояния систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Электроосвещение, водопровод
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Хорошее

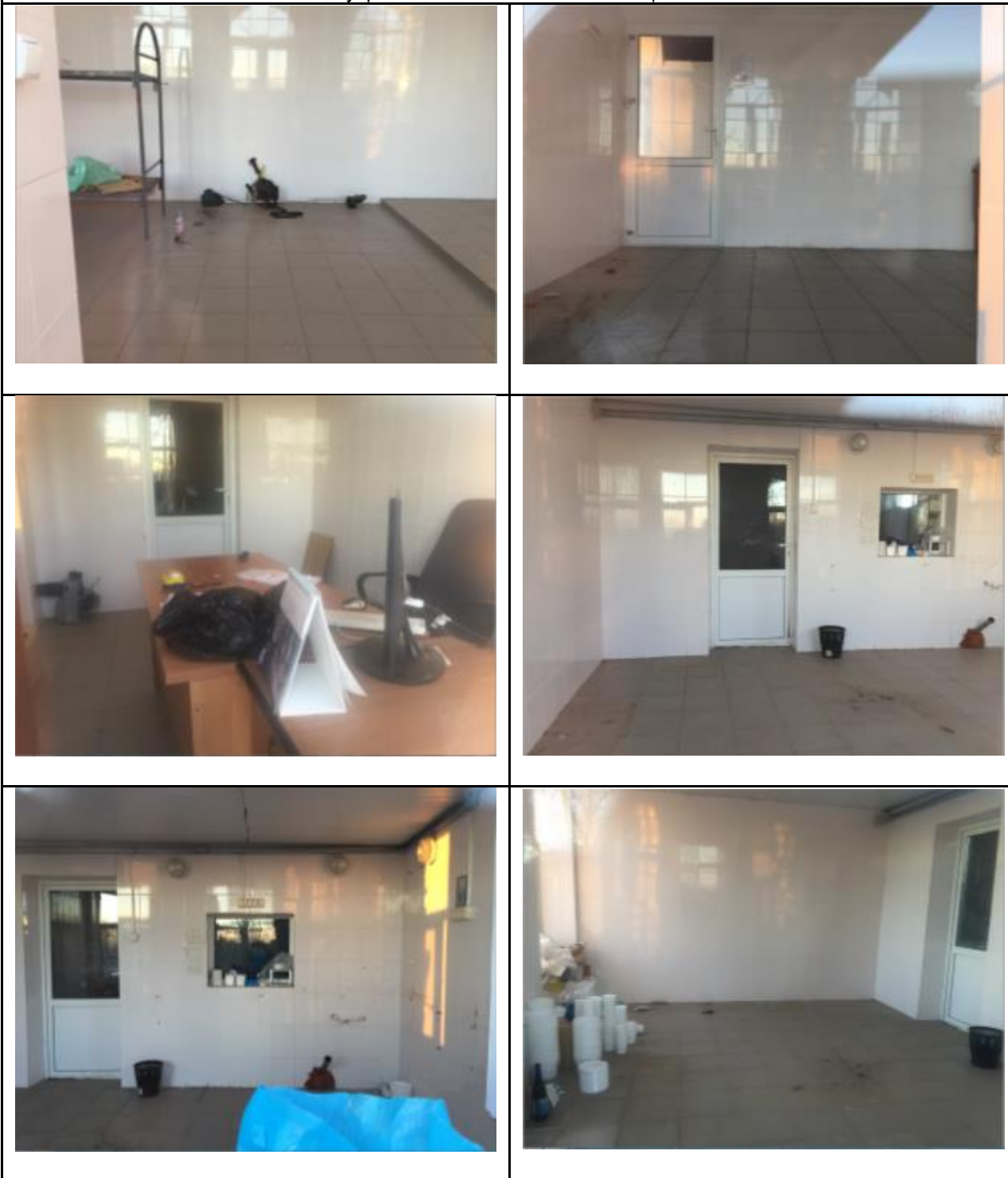
Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Таблица 6. Фотографии объекта оценки

Внешний вид объекта оценки



Внутреннее состояние объекта оценки



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый нежилое здание представляет собой одноэтажное нежилое здание (молочный завод) построенное из прочих материалов. Состояние здания хорошее - рабочее.

2.4 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 7. Юридическое описание объекта оценки

Объект оценки	Право собственности на: права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000+/-77 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517
Здание – молочный завод, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 62:19:1300101:379-62/014/2018-2 от 31.01.2018
Документы основания	Н/д
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Для несельскохозяйственного использования. Площадь: 12 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 62:19:1300101:517-62/014/2018-2 от 31.01.2018
Документы основания	Н/д
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА И ОЖИДАЕМЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2018 ГОДУ ¹

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в течение 1 кв 18 устойчиво превышала уровень 60 долл. США за баррель, а с апреля начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Для компенсации выпадающих объемов страны – участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле-августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь-август).

Рис. 1. Страны ОПЕК нарастили добычу нефти

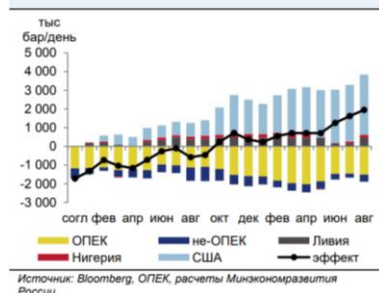
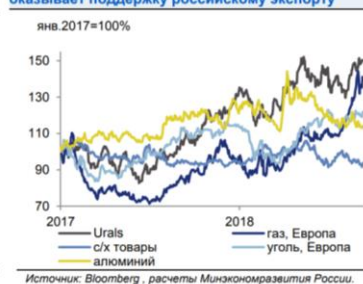


Рис. 2. Конъюнктура сырьевых рынков оказывает поддержку российскому экспорту



Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе-августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8 % ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа – 35,4 млрд. долл.

¹ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл. США.

В то время как ситуация на сырьевых рынках складывалась благоприятно, на мировых финансовых рынках в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность, обусловленная ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (прежде всего в Турции и Аргентине). В этих условиях наблюдалось снижение склонности к риску, которое обусловило ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля.

Еще одним фактором ослабления рубля в указанный период стала санкционная политика США. После введения в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов наблюдалось расширение российской премии за риск и отток иностранного капитала с рынка ОФЗ. За апрель-июль нерезиденты продали ОФЗ на сумму 345 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5 п.п. (до 28,0 % на 1 августа). В августе дополнительное давление на российский рынок оказывали заявления США о возможном введении дополнительных санкционных мер в отношении России.

В этих условиях в январе-августе ослабление рубля составило 7,3 % в номинальном эффективном выражении, в том числе в августе – 2,9 %. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца текущего года. Вместе с тем решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.



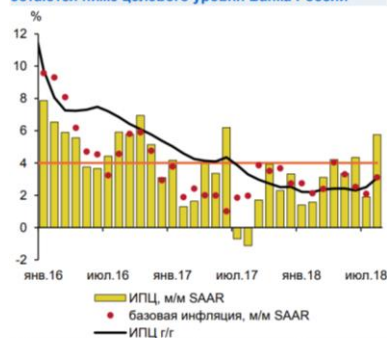
Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в октябре-декабре 2018 г. (что соответствует среднегодовому значению 61,7 рублей за долл. США).

Наблюдаемая курсовая динамика пока незначительно транслировалась в потребительские цены. Инфляция в первой половине года сохранялась на низком уровне (2,2-2,4 % г/г). Ускорение роста потребительских цен в июле и августе (до 2,5 % г/г и 3,1 % г/г соответственно) было обусловлено главным образом низкой базой соответствующих месяцев прошлого года. Вместе с тем в оставшиеся месяцы 2018 года произошедшее ослабление рубля, а также рост цен на зерновые на мировых рынках будут оказывать давление на темпы роста потребительских цен. Инфляция на конец года прогнозируется на уровне 3,4 % к декабрю 2017 года.

В то же время динамика обменного курса рубля в последние месяцы создает благоприятные условия для предприятий обрабатывающей промышленности с точки зрения их конкурентоспособности как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Темп роста выпуска обрабатывающих производств за январь-август 2018 года составил 3,8 % г/г. Ключевыми драйверами роста остаются пищевая и химическая отрасли, деревообработка. Кроме того, с начала текущего года значительный рост объемов производства наблюдается в машиностроении.

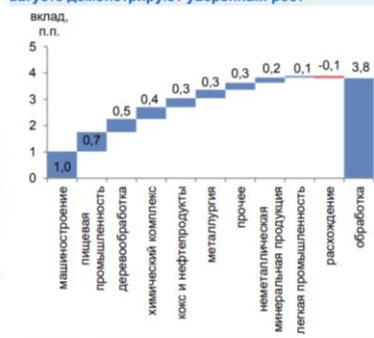
Темп роста в добыче полезных ископаемых за январь-август 2018 г. составил 2,4 % г/г. После снижения в январе-мае (на 1,3 % г/г) в условиях ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (в августе – на 3,0 % г/г). Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+. Добыча природного газа и газового конденсата в январе-августе выросла на 14,2 % г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Рис. 5. Годовые темпы потребительской инфляции остаются ниже целевого уровня Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Обрабатывающие производства в январе-августе демонстрируют уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе увеличился на 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (0,5 п.п.), транспорт и связь (0,2 п.п.), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг (по 0,2-0,3 п.п.). На фоне стагнации в строительном секторе и слабой динамики сельского хозяйства вклад указанных видов деятельности в экономический рост в январе-августе был слабоотрицательным. По оценке Минэкономразвития России, темп рост ВВП в целом за 2018 год составит 1,8 %.

В разрезе компонент совокупного спроса экономический рост по-прежнему опирается на внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Вместе с тем во 2кв18 продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % г/г после 3,6 % г/г в 1кв18 и 4,4 % в 2017 году. На рост инвестиций в основной капитал в текущем году оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Ожидается, что во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. В целом по году их рост прогнозируется на уровне 2,9 %.

Рис. 7. ВВП в январе-августе, по оценке, вырос на 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост инвестиций в основной капитал в текущем году замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сдерживающее влияние на рост инвестиций по-прежнему оказывает вялая динамика кредитования компаний. Годовой темп роста совокупного корпоративного кредитного портфеля с учетом облигаций на балансе банков остается существенно ниже среднего уровня процентных ставок (4,3 % г/г в августе с исключением валютной переоценки) и, соответственно, является фактором поддержания производственной деятельности, а не ее расширения. В то же время в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам (темп их роста в августе составил 20,6 % г/г с исключением валютной переоценки).

Рис. 9. Розничное кредитование растет опережающими темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 10. Долгосрочные кредитные и депозитные ставки в январе-июле 2018 года продолжили снижаться



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

В январе-августе продолжилось расширение потребительской активности. Расходы домохозяйств на товары и услуги, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, за указанный период выросли на 3,8 % г/г в реальном выражении. Увеличение потребительского спроса основывается на значительном росте заработных плат. Темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018 года составил 8,4 % г/г (по предварительной оценке Росстата). Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы.

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года. Рост реальных заработных плат в целом за год ожидается на уровне 6,9 %.

Рис. 11. Расширение потребительской активности...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. ... основывается на активном росте реальных заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Дополнительными факторами роста заработных плат в начале 2018 года стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. Вместе с тем все более явно проявляющийся дефицит трудовых ресурсов обуславливает и быстрый рост заработных плат в частном секторе, который, по оценке Минэкономразвития, составил около 7 % г/г в реальном выражении в январе-июле 2018 года. При этом уровень безработицы в текущем году опустился до рекордно низких уровней – 4,8 % в январе-августе с учетом коррекции на сезонность (прогноз безработицы в целом по году также составляет 4,8 %).

Рис. 13. В социальном секторе номинальные заработные платы растут опережающими темпами



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Безработица близка к исторически минимальным уровням



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.2 ИТОГИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

По предварительным подсчетам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. сократился почти в три раза по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. и составил всего \$ 612 млн.

Напомним, что в I полугодии 2017 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$1,8 млрд. Низкий объем вложений объясняется расширением санкций против РФ и ряда крупнейших бизнесменов, что спровоцировало валютные колебания и негативные ожидания по рублю.

Больше половины инвестиций приходится на Москву и Московскую область (65% от общего объема). Общий объем реализованных сделок в столице составил около \$400 млн. Одной из ключевых сделок стало приобретение офисной части «Метрополиса» (около 33, 5 тыс. кв. м), стоимость сделки оценивается примерно в \$115 млн. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы был почти в 3,5 раза больше – \$1,4 млрд.

В 1П 2018 г. в Санкт-Петербург объем инвестиций сократился на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2017г. и составил \$207 млн.



Наиболее значимые сделки I полугодия 2018:

- покупка французской компанией Leroy Merlin 12-ти гипермаркетов – сумма сделки составила \$206 млн.

- приобретение Hines and PPF Real Estate третьей офисной башни МФК «Метрополис» – одна из самых дорогих сделок I полугодия 2018г. – \$115 млн.

В 1 полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля иностранных компаний была значительно выше российских, однако причиной стала не активность иностранных компаний, а пассивность российских инвесторов. В 1 полугодии 2018 г. объем иностранных вложений в коммерческую недвижимость оказался больше российских, и составил 53% от общего объема. Однако в абсолютном выражении объем инвестиций изменился относительно прошлого года всего на 7% и составил \$322 млн. Напомним, что в 1 полугодии 2017 г. представители иностранных компаний приобрели коммерческих активов на общую сумму \$300 млн.

В I полугодии 2018 г. сумма сделок российских компаний составила \$290 млн., что составляет

47% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. объем вложений в коммерческую недвижимость отечественных инвесторов был в 5 раз больше и составлял \$1,5 млрд. Снижение инвестиционной активности в сфере недвижимости – следствие санкций и колебаний курса национальной валюты.



Наиболее привлекательной для инвесторов в I полугодии 2018г. стала торговая недвижимость, в этот сегмент вложено около \$250 млн., что составляет 40% от общего объема. Отметим, что в основном такой объем был сформирован за счет одной крупной сделки: французская компания Leroy Merlin приобрела сеть гипермаркетов.

Доля инвестиций в офисную недвижимость составила 30% от общего объема – \$180 млн. Отметим, что данный объем был сформирован в основном за счет двух сделок – приобретения офисной части МФК «Метрополис» и покупки офисных площадей в БЦ «Романов двор».

Объем инвестиций в складской сегмент составил \$63 млн., что составляет всего лишь 10% от общего объема. Отметим, что в 1 полугодии 2018 г. довольно много инвестиций было вложено в покупку земельных участков под строительство различных видов коммерческой недвижимости – 14% от общего объема.

В I полугодии 2018 г. 48% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$294 млн., было сделано частными инвесторами, DIY-ритейлерами и т.д. Доля инвестиционных компаний составила 29% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$175 млн. Девелоперские компании приобрели коммерческой недвижимости на сумму \$142 млн. (23% от общего объема).



В I полугодии 2018 г. мы наблюдали тренд уменьшения размера инвестиционных сделок. Активы стоимостью менее \$50 млн. составили 70% от общего объема вложений. Коммерческая

недвижимость стоимостью от \$50 млн. до \$100 млн. составили 18% от общего объема. Активы стоимостью более \$100 млн. составили порядка 12%.

Во II полугодии 2018 г. мы прогнозируем усиление инвестиционной активности. Скорее всего, наибольшее количество сделок придется на 4 кв. 2018 г. Тем не менее, если не будут заключены очень крупные сделки, такие, например, как покупка портфеля Immofinanz в 2017 г. (стоимостью более \$1 млн.) едва ли объем инвестиций в коммерческую недвижимость превысит \$2 млрд.

3.3 СЕГМЕНТ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

Сегмент складской и индустриальной недвижимости

Предложение

На начало июля 2018 года рынок качественной производственно-складской недвижимости не пополнился новыми проектами. Общий объем рынка остался на уровне 2017 года и составляет 2,7 млн. кв.м.

На текущий момент в активной фазе строительства находится 3 качественных производственно-складских комплекса, планируемых ко вводу до конца 2018 года. Суммарная площадь нового предложения находится на уровне 70 000 кв.м, что является минимальным объемом с 2011 года, когда рынок пополнился всего 30 000 кв.м.

Наибольшим дефицитом пользуются помещения производственного назначения высокого качества, доля которых в общей структуре предложения не превышает 25%.

Спрос

Общая структура спроса существенно не изменилась: по итогам первого полугодия спрос на качественную промышленную недвижимость сдвинулся в сторону производственных помещений высокого качества. Основной спрос на складские помещения сохраняется со стороны дистрибьютеров непродовольственных товаров, компаний FMCG сегмента и крупных игроков Интернет-торговли.

За первое полугодие 2018 года увеличилось количество запросов на размещение производства в черте города. Из 100% заявок на поиск помещения складского или производственного назначения, расположенного в черте города, порядка половины (40%) приходится на Красногвардейский район, ввиду его удачных транспортных связей – близость кольцевой автодороги и близость центральных районов города. Порядка 30% заявок приходится на Московский район, ввиду близости к крупным магистралям, обеспечивающим связь Санкт-Петербурга с Москвой и обширной промышленной зоной в Колпинском районе.

Ставки аренды

На начало июля 2018 года запрашиваемые ставки аренды на качественную производственно-складскую недвижимость продолжили демонстрировать умеренный рост.

Ставка аренды на складские помещения класса «А» находится в диапазоне 450 – 550 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ, для складов класса «В» ставка находится на уровне 350 – 450 рублей за кв.м метр в месяц, включая НДС и КУ.

Ставки аренды на качественные производственные помещения составляют 400 – 450 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.

Требования арендаторов

Компании, планирующие покупку или аренду склада, предъявляют следующие требования:

- площадь помещения 1 000- 10 000 кв.м;
- высота потолка 8 -12 метров;
- двое ворот на блок;
- уровень пола 1,2 метра;
- наличие стеллажей.

Компании, планирующие покупку или аренду производственного помещения, предъявляют следующие требования:

- площадь помещения 1 000 - 4 000 кв.м,
- выделенная мощность 100-300 кВт,
- наличие кран-балки.

Перспективы рынка

За прошедшее полугодие на рынке было объявлено о запуске нескольких крупных проектов:

- Компания «Пантикапей» объявила о возвращении к планам строительства индустриального парка проект будет реализован на территории города–спутника «Евроград». Парк займет территорию площадью 240 га.

- Компания «Инвест-Бугры» планирует реализацию индустриального парка площадью склада 100 000 кв.м и 9 га индустриальной недвижимости.

- УК «Реформа» – строительство логистического центра (Парнас) площадью 33 000 кв.м.

Таким образом, в перспективе 3-5 лет мы ожидаем существенный прирост качественного предложения производственной недвижимости.

Источник: arendator.ru.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 2. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия.

- ♦ *Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. Оцениваемый земельный участок имеет ровную поверхность, круглогодичный доступ, находится в достаточной близости от остановок общественного транспорта, расположен в районе смешанной застройки. Площадь земельного участка, а также его расположение центра населенного пункта благоприятствуют коммерческой застройке.
- ♦ *Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений. Объект оценки относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования для несельскохозяйственного использования. Таким образом, юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости.

- ♦ *Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.*
Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости, то единственным возможным вариантом использования земельного участка, финансово оправданным и максимально экономически эффективным, является его использование под застройку коммерческими объектами (кроме сельскохозяйственного назначения).

Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство на нем объекта коммерческого использования (кроме сельскохозяйственного назначения).

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1 Методы оценки

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка)

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5.2 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.3 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

5.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

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

5.5 Выводы

Объект оценки представляет собой нежилое здание, на дату оценки не эксплуатируется. Учитывая тот факт, что на дату оценки объект оценки не эксплуатируется, и не является доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение не применять доходный подход.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в Рязанской области (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Объект оценки состоит из земельного участка и здания, и для таких объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода. Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

6. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1.1 Подбор объектов-аналогов

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков в Рязанской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за сотку, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в сотках (<http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>), а также аналитические статьи (<http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.zemer.ru/info/price/primary/>).

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 5 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице. Описание объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Описание отобранных объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость на базе рыночной стоимости	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Поправка на условия рынка	Время продажи	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	Рязанская область, Рязск, село Большое Самарино, Дачная улица	Рязанская область, Михайловский район	Рязанская область, Кораблино, Рязанская область Кораблинский район
	Окружение	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Физические характеристики	Площадь, соток	120	23	80	4500
	Наличие строений на участке	Без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Конфигурация и рельеф	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов
Экономические характеристики	Организованные подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для несельскохозяйственного использования	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Движимое имущество	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Доступные инженерные коммуникации	Коммуникации подведены, электричество, водоснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		650 000	1 900 000	57 000 000
Источники информации	Интернет источник		https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/174458720/	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1638034231	https://www.avito.ru/korablino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_promnaznacheniya_1391539750
Контактные данные	Телефон		Василий 8 921 582-84-10	Сергей 8 915 600-03-00	Агентство Иван 8 926 640-15-11

6.1.2 Описание вводимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности, все подобранные объекты-аналоги принадлежат их продавцам на праве собственности. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения не зарегистрированы, у подобранных объектов-аналогов не выявлены. Таким образом, корректировка на качество передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;

более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Особых условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

4. Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. Так как все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Таблица 230

Таблица 9. Значения скидок на торг
Сравнительные данные по скидкам на торг
текущего и прошлого периодов.
Активный рынок

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2016 г.	Среднее значение по результатам опроса 2017 года и 2016 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	11,6%	0,99
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,7%	1,06
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	15,1%	0,97
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,4%	1,04
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,1%	0,97
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	14,1%	0,97
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,4%	1,05

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под индустриальную застройку, размере -11,5 % для активного рынка.

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным

местом ее распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в Рязанской области, имеют равнозначное значение транспортной доступности, корректировка не требуется.

Окружение

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь земельного участка

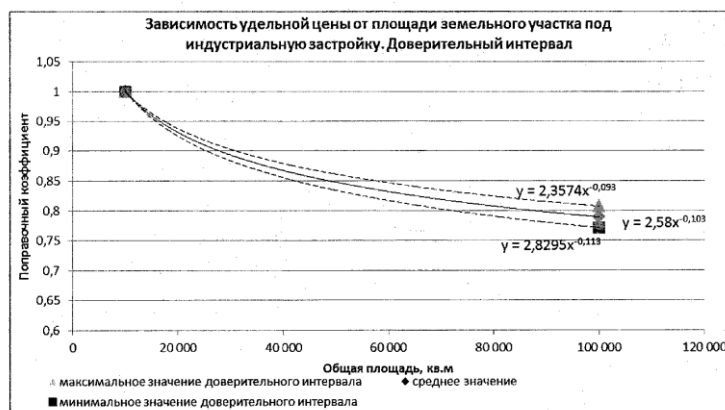
Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Таблица 221

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00



Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2,58x^{-0,103}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 10. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	120	23	80	4 500
Коэффициент на площадь	1,5757	1,8679	1,6429	1,0848
Корректировка на площадь, %		-15,6%	-4,1%	45,3%

Источник: расчеты Оценщика

Наличие строений на участке

Расчет оцениваемого земельного участка ведется без учета строений, у подобранных объектов-аналогов строения отсутствуют, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф земельного участка

У объекта оценки и всех объектов – аналогов конфигурация и рельеф участка является удобной для возведения строений, в связи, с чем корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики

Важной экономической характеристикой земельных участков является транспортная доступность. Так как объекты-аналоги имеют схожий уровень транспортной доступности с объектом оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование земельного участка влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого участка от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги, относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – индивидуального жилищного строительства, объекты-аналоги подобраны с сопоставимым назначением – Для несельскохозяйственного использования. Корректировка по данному фактору не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

У объекта оценки и объектов – аналогов отсутствует, корректировка не требуется.

10. Другие характеристики влияющие на стоимость

Наличие коммуникаций

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Таблица 137

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

Таблица 137

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

Таблица 11. Расчет поправки «коммуникации»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Электричество	+	-	-	-
Водоснабжение	+	-	-	-
Корректировка на коммуникации, %		32,0%	32,0%	32,0%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник		https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/174458720/	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_pro_mnznacheniya_1638034231	https://www.avito.ru/korablino/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_promznacheniya_1391539750
Адрес	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	Рязанская область, Рязжск, село Большое Самарино, Дачная улица	Рязанская область, Михайловский район	Рязанская область, Кораблино, Рязанская область Кораблинский район
Цена, руб.		650 000	1 900 000	57 000 000
Общая площадь, соток	120,00	23	80	4500
Цена 1 кв.м., руб.		28 261	23 750	12 667
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
	Для несельскохозяйственного использования	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		28 261	23 750	12 667
Поправка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 011	21 019	11 210
Поправка на размер участка		-15,6%	-4,1%	45,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 098	20 159	16 283
Поправка на наличие коммуникаций		32,0%	32,0%	32,0%
Скорректированная		27 849	26 610	21 493

стоимость, руб./кв.м.				
Количество примененных корректировок, шт.		3	3	3
Удельный вес аналога, %		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная рыночная стоимость		25 317		
Площадь объекта, соток		120		
Стоимость земельного участка, руб.		3 038 040		
Стоимость земельного участка округленно, руб.		3 038 000		

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

6.2 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже жилых зданий в Рязанской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: [//www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости².

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение³. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Ниже представлены подобранные объекты-аналоги производственные здания на земельных участках.

² Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

³ Ст. 435 ГК РФ

Таблица 13. Описание отобранных объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право на улучшения	Право собственности здания, право собственности на земельные участки	Право собственности здания, право собственности на земельные участки	Право собственности здания, право собственности на земельные участки	Право собственности здания, право собственности на земельные участки
	Обременения	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Поправка на условия рынка	Время продажи	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	Рязанская область, Кораблино, Луговая ул.	Рязанская область, Новомичуринск, Промзона 15	Рязанская область, Кораблино
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м	997,2	800,0	306,0	2 000,0
	Площадь земельного участка, сот.	120	143,00	20,00	140,00
	Состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
	Коммуникации	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Расходы по содержанию	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования	использование	Не жилое	Не жилое	Не жилое	Не жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		7 500 000	1 980 000	10 000 000
Источники информации	Интернет источник		https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/195980607/	https://www.avito.ru/novomichurinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/proizvodstvennoe_pomeschenie_vblizi_ryazansko_gres_750610430	https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1715710319
Контактные данные	Телефон		Этажи Кузнецов Вадим +7 910 631-21-08	Евгений 8 910 500-15-20	Группа Компаний Цем Строй 8 960 575-13-41

Источник: открытые информационные источники

6.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Корректировка на наличие прав на земельный участок

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены не далеко от оцениваемого объекта и имеют одинаковую ценовую категорию, Оценщик счел возможным, при определении рыночной стоимости 1 сот. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объекта-аналогам производственного комплекса, представлен в разделе 6.1. настоящего Отчета. Справедливая стоимость 1 сот. равна: 25 317 руб. Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

Таблица 14. Расчет корректировки на стоимость земельного участка

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка на земельный участок					
Цена предложения	руб.		7 500 000	1 980 000	10 000 000
Площадь земельного участка	кв. м	120,00	143,00	20,00	140,00
Стоимость земельного участка	руб. кв. м	25 317			
Стоимость земельного участка, руб.	руб.	3 038 040	3 620 331	506 340	3 544 380
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка	руб.		3 879 669	1 473 660	6 455 620
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка за единицу площади	руб./кв. м		4 850	4 816	3 228

Источник: расчеты Оценщика

2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемое помещение. На дату оценки оцениваемое помещение имеет ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.⁴ У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты; рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемое помещение в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

4. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);

⁴ Раздел. 1.4.2.

- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

5. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Таблица 81.

Таблица 15. Значения скидок на торг

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2015 г.	Отношение средних значений 2017 года к 2015 году
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	12%	1,03
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	11,6%	12%	0,97
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12%	1,05
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	16%	1,04
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11%	1,07
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10%	1,07
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10,0%	10%	1,00
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10%	1,10
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14%	1,09
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	10%	1,03

Таблица 211

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для производственно-складских объектов предназначенных для пищевого производства, размере -12,6% для активного рынка.

6. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Адрес расположения

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в Рязанской области, в близости друг от друга, корректировка не требуется.

7. Физические характеристики объекта

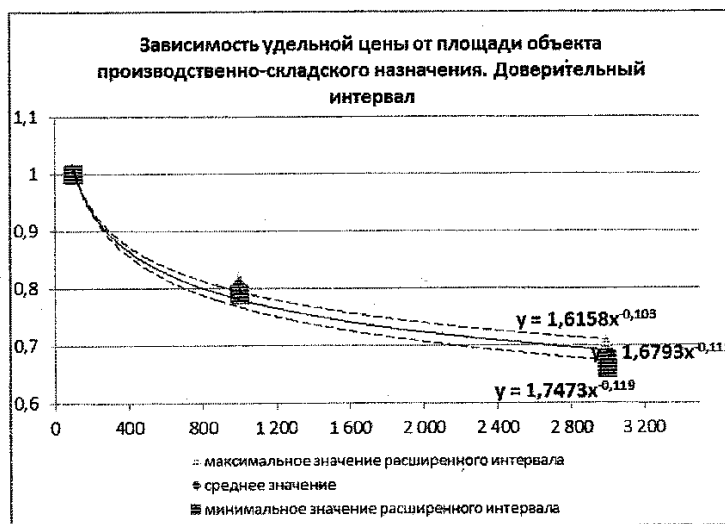
Площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Таблица 81.

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00



Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 1,6793x^{-0,111}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 16. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	997,2	800,0	306,0	2 000,0
Коэффициент на площадь	0,7803	0,7996	0,8896	0,7223
Корректировка на площадь, %		-1,9%	-10,9%	5,8%

Источник: расчеты Оценщика

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние объекта оценки хорошее, состояние объектов-аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Коммуникации

У объекта оценки и подобранных объектов-аналогов коммуникации сопоставимы, корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Расходы на содержание сопоставимы ввиду сопоставимости коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка не требуется.

9. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги представляют собой нежилые здания на земельном участке, корректировка не требуется.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2	Рязанская область, Кораблино, Луговая ул.	Рязанская область, Новомичуринск, Промзона 15	Рязанская область, Кораблино
Тип объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь строений, кв. м	997,2	800,0	306,0	2 000,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Стоимость продажи, руб. с НДС		19 800 000	1 980 000	28 000 000
Площадь земельного участка, соток	120,00	143,00	20,00	140,00
Стоимость земельного участка у аналогов, руб./сотка	3 038 040	3 620 331	506 340	3 544 380
Скорректированная цена №1, руб. (с НДС)		3 879 669	1 473 660	6 455 620
Цена предложения, руб., с НДС	-	4 850	4 816	3 228
Корректировка на уторговывание	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	4 239	4 209	2 821
Корректировка на условия финансирования	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	4 239	4 209	2 821

Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	4 239	4 209	2 821
Корректировка на время предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	4 239	4 209	2 821
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	4 239	4 209	2 821
Корректировка на площадь	-	-1,9%	-10,9%	5,8%
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	-	4 158	3 750	2 985
Корректировка на наличие отопления		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	-	4 158	3 750	2 985
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м		4 158	3 750	2 985
Количество корректировок		2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		33,3%	33,3%	33,3%
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.				3 631
Общая площадь, кв.м.				997,20
Рыночная стоимость улучшений с НДС, руб.				3 620 833
Рыночная стоимость улучшений без НДС, руб.				3 068 503
Рыночная стоимость улучшений без НДС округленно, руб.				3 069 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				3 038 000
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.				6 107 000

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

В связи с тем, что объект оценки и отдельно земельный участок общей площадью 12 000 кв. м оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 18. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	6 107 000
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (без учета НДС)	6 107 000		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер: 62:19:1300101:379	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	3 038 000
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 038 000		

Вывод: объект оценки представляет собой нежилое здание на земельном участке. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

8.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

8.2 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealty.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании

	различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.
Дата

№ 1272-07
Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

(Фамилия, имя, отчество, дата выдачи документа о профессиональном образовании)
28.04.2001

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

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

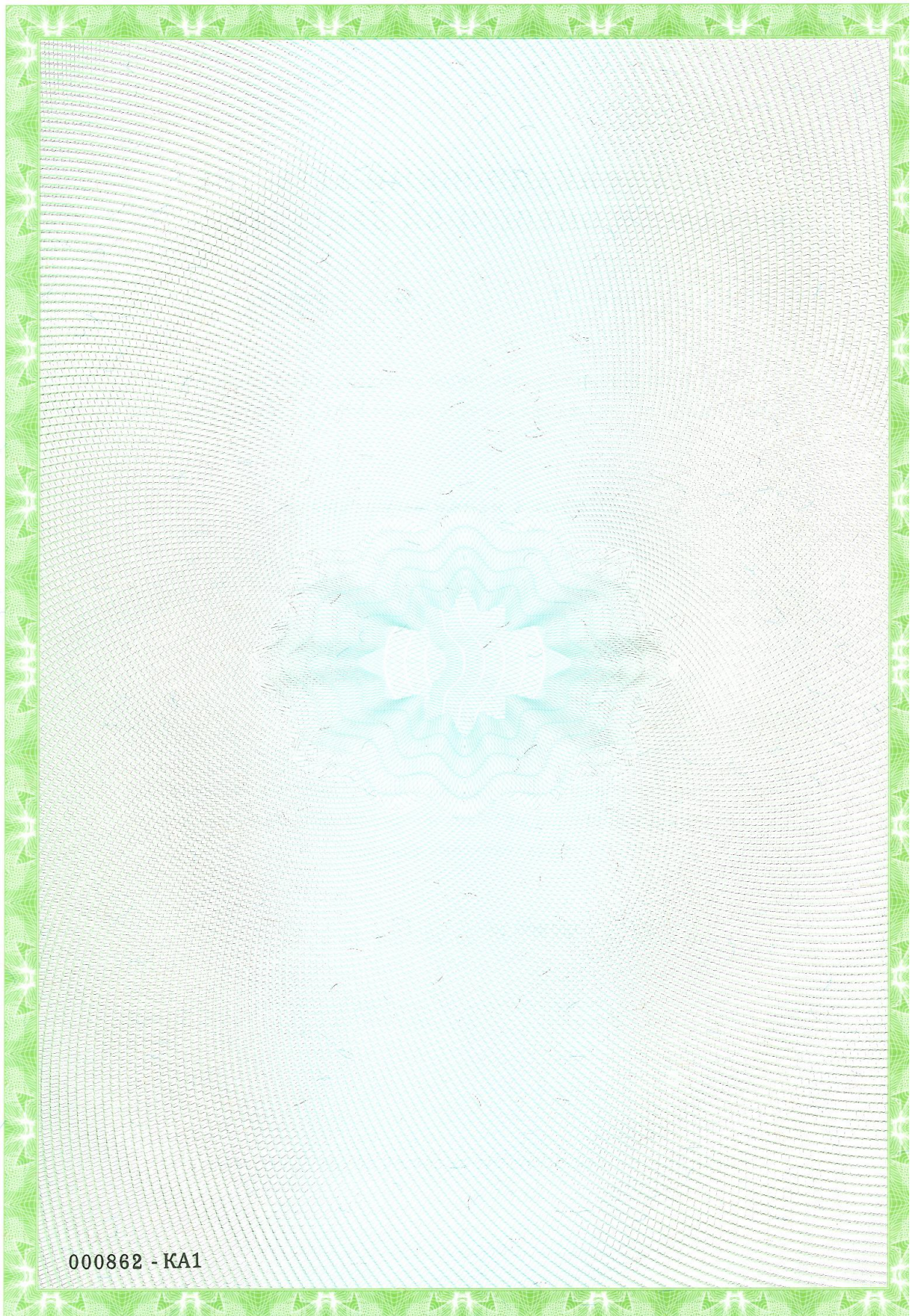
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05/003-0142 РЯ. Т3 № 741. Тел.: (493) 726-47-42, www.opcion.ru



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R2517

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  Д.Г. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3324

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма		Страховая премия	
100 000 000 руб. 00 коп.		44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)	
(Сто миллионов рублей 00 копеек)			
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,044 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «02» сентября 2018 г.	по «01» сентября 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

ВСК Д.Г. Нудан

М.П. Для страховых документов

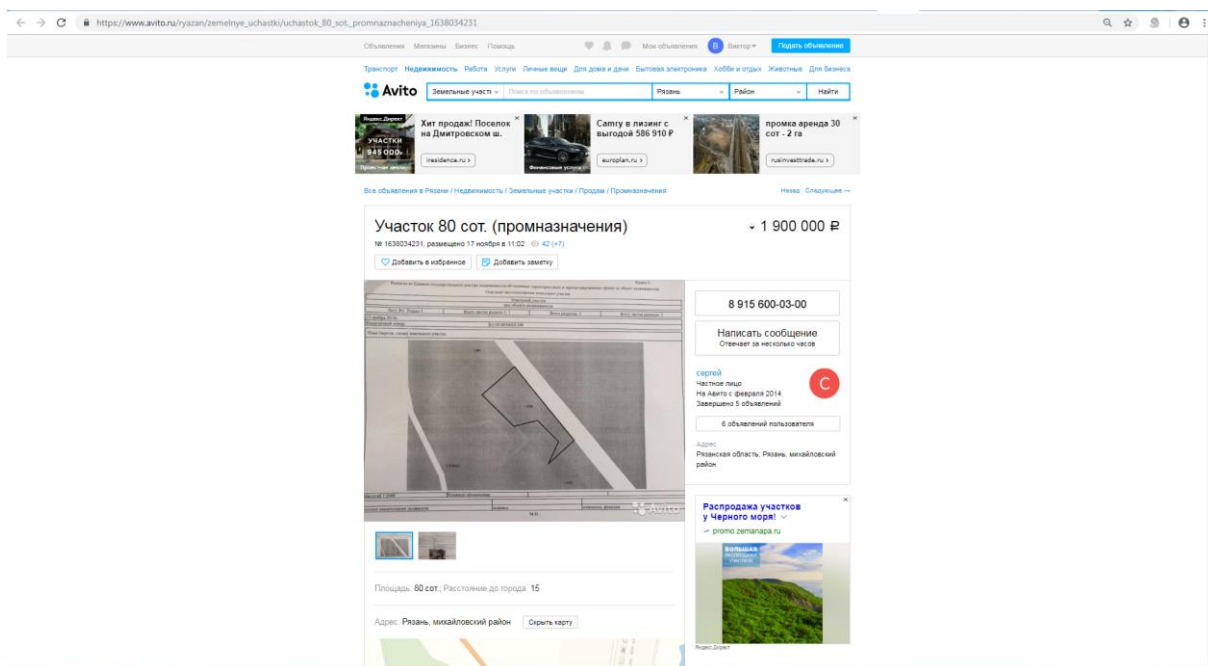
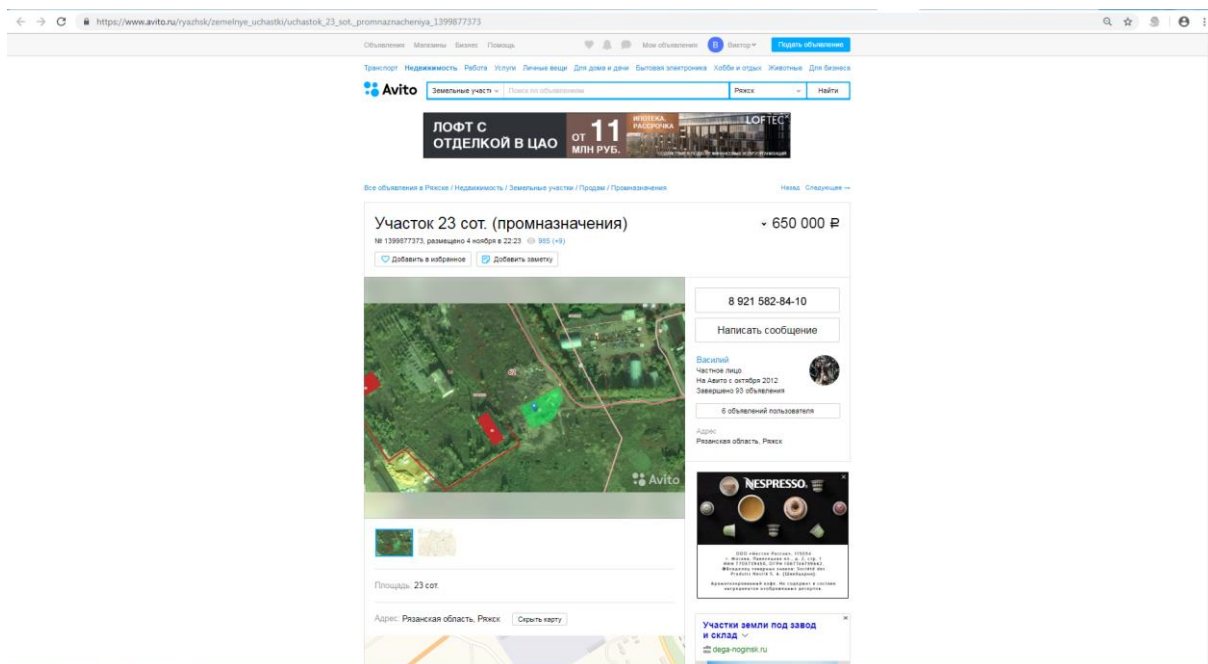
МОСКВА

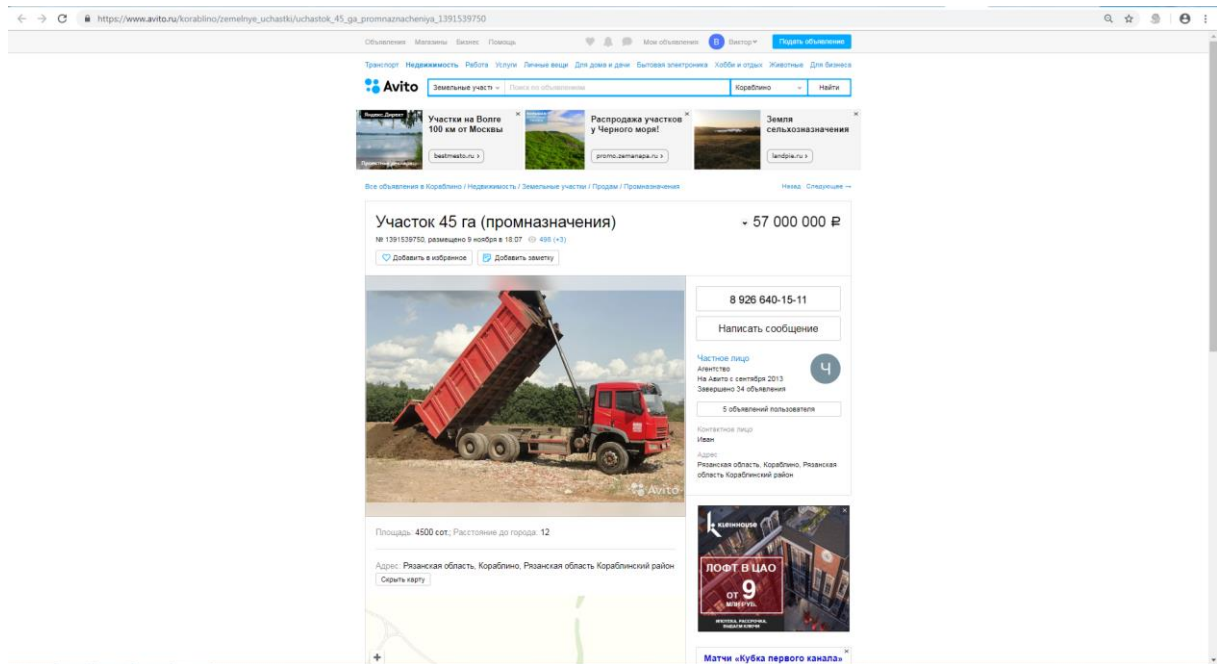
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах земельных участков





Информация об объектах-аналогах нежилых зданий с земельными участками

Скриншот веб-страницы с сайта Циан (https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/195980667/). На странице представлено объявление о продаже производственного помещения в Рязанской области, Коробовском районе, с земельным участком. Основные характеристики объекта:

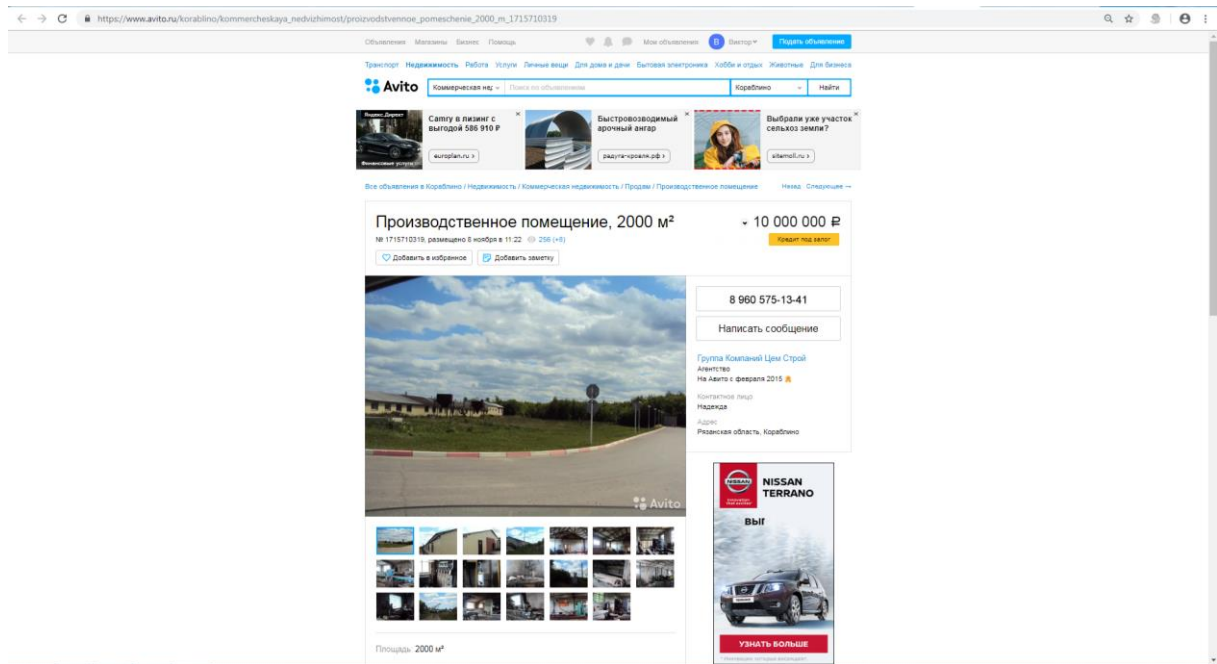
- Производство, 800 м²**
- Рязанская область, Коробово, Луговая ул.**
- Площадь: 800 м²**
- Этаж: 1 из 1**
- Помещение: Свободно**
- Цена: 7 500 000 Р**
- 9 375 Р за м²**
- Ипотека от 78 426 Р/мес**
- Связаться с продавцом: +7 910 631-21-08**

В объявлении также присутствует карта местности, фотографии объекта и информация о банке-партнере (БАНК СЕБН).

Скриншот веб-страницы с сайта Авито (https://www.avito.ru/novomichurnsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_vblizi_ryazansko_graz_750610430). На странице представлено объявление о продаже производственного помещения в Рязанской области, Новомичуринском районе. Основные характеристики объекта:

- Производственное помещение вблизи Рязанско граз**
- № 750610430, размещено 14 ноября в 13:54**
- Площадь: 306 м²**
- Адрес: Рязанская область, Новомичуринск, Промзона 15**
- Цена: 1 980 000 Р**
- 8 910 500-15-20**
- Написать сообщение**

В объявлении также присутствует фотография объекта и информация о пользователе (Евгений).



Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			Раздел 1
На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.05.2018 № 99/2018/99491709			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:517	
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8246		
Адрес:	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н		
Площадь, м²:	997,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	молочный завод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1950		
Год завершения строительства:	1950		
Кадастровая стоимость, руб.:	5733630,76		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			Раздел 1
На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.05.2018 № 99/2018/99491709			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:517	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62:19:1300101:379		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание - молочный завод», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения		

	раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шайхразиев Марат Тагирович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.05.2018 № 99/2018/99491709			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:517	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 62:19:1300101:517-62/014/2018-2 от 31.01.2018	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(инд. объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		
Кадастровый номер:	62:19:1300101:379	
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101	
Дата присвоения кадастрового номера:	23.02.1998	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2	
Площадь:	12000 +/- 77 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1354440	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	62:19:1300101:649, 62:19:0000000:706, 62:19:1300101:517	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(инд. объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		
Кадастровый номер:	62:19:1300101:379	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для несельскохозяйственного использования	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(инв. объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
23.05.2018 № 99/2018/99490815	
Кадастровый номер: 62:19:1300101:379	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шайхразиев Марат Тагирович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

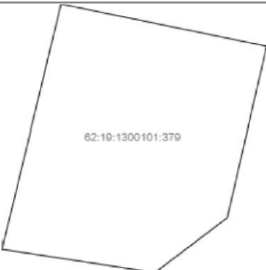
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(инв. объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
23.05.2018 № 99/2018/99490815	
Кадастровый номер: 62:19:1300101:379	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62:19:1300101:379-62/014/2018-2 от 31.01.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

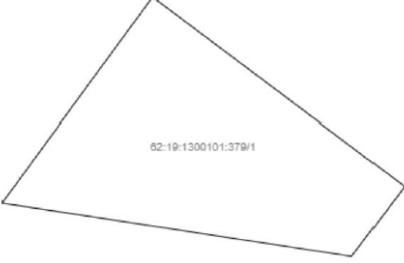
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	340840.42	1339663.86	данные отсутствуют	0.2
2	340819.75	1339764.56	данные отсутствуют	0.2
3	340736.15	1339745.26	данные отсутствуют	0.2
4	340709.22	1339709.84	данные отсутствуют	0.2
5	340720.66	1339634.97	данные отсутствуют	0.2
6	340748.85	1339641.77	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 62:19:1300101:379/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(или объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____
23.05.2018 № 99/2018/99490815		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	258	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 62.19.2.51, Карта(План) № б/н от 24.08.2011
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(име объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
23.05.2018 № 99/2018/99490815				
Кадастровый номер:			62:19:1300101:379	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	340718.32	1339650.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	340718.23	1339650.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	340714.53	1339675.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	340719.38	1339678.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	340732.47	1339661.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 1 из 2

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/5455530	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Предыдущие номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н		
2	Основная характеристика:	площадь	997.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	молочный завод		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895.38		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	_____		
12	Сведения о правах:			
	Собственность, рег.номер 62-62/014-62/014/072/2015-449/4 от 04.09.2015 г., правообладатель: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:			

14	Особые отметки:			

15	Сведения о кадастровых инженерах:			

16	Дополнительные сведения:			

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.126/kp_32ae30f2-f8fb-4a3a... 20.07.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 2 из 2

16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: _____
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строитель... Стр. 1 из 2

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/5455278	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Предыдущие номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения): Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н			
2	Основная характеристика:	площадь	997.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):			
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	молочный завод		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895.38		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:			

12	Сведения о кадастровых инженерах:			

13	Особые отметки:			

14	Дополнительные сведения:			
14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:			
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:			
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:			

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.487/kv_250a736e-5f25-4fe... 20.07.2016

Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строитель... Стр. 2 из 2

15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные
----	---

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" июля 2016г. № 99/2016/5455856

1	Кадастровый номер:	62:19:1300101:379	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101						
5	Предыдущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.02.1998				
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 62:19:1300101:649							
9	Адрес (описание местоположения): Рязанская обл., р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2							
10	Категория земель: Земли населённых пунктов							
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования							
12	Площадь: 12000 +/- 77 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 1354440 руб.							
Сведения о правах:								
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ				
	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"	Собственность, № 62-62/014-62/014/072/2015-450/3 от 04.09.2015	—	—				
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
Дополнительные сведения:								
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —							
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —							
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

(подпись заявителя)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт

Стр. 2 из 2

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" июля 2016г. № 99/2016/5455856

1	Кадастровый номер: 62:19:1300101:379	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб —				

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.865/kp_ddd87d26-69d2-4f0... 20.07.2016

Кадастровая выписка

Стр. 1 из 3

Федеральный информационный ресурс

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г. № 99/2016/5455489

1	Кадастровый номер: 62:19:1300101:379		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 62:19:1300101					
5	Предыдущие номера: —		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.02.1998		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 62:19:1300101:649					
9	Адрес (описание местоположения): Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Для несельскохозяйственного использования					
12	Площадь: 12000 +/- 77 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1354440 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"	Собственность, № 62-62/014-62/014/072/2015-450/3 от 04.09.2015	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 —					
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

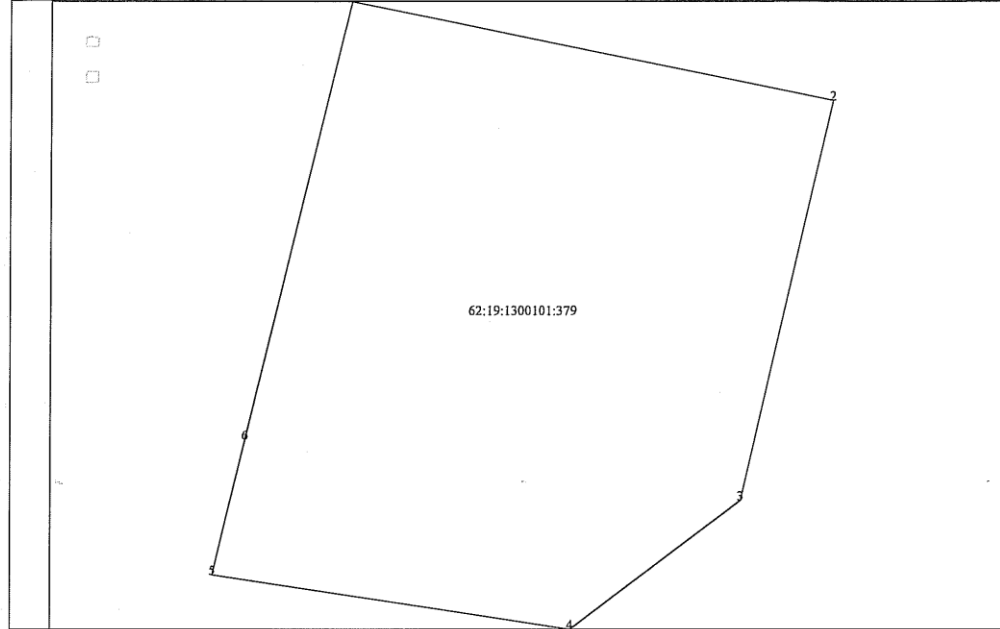
Кадастровая выписка

Стр. 2 из 3

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г. № 99/2016/5455489

1	Кадастровый номер: 62:19:1300101:379	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
					
5	Масштаб: —				

(подпись)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

Кадастровая выписка

Стр. 3 из 3

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г. № 99/2016/5455489

1	Кадастровый номер: 62:19:1300101:379			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Описание поворотных точек границ земельного участка							
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)	
		X	Y				
	1	2	3	4	5		
	1	340840.42	1339663.86	—	0.2		
	2	340819.75	1339764.56	—	0.2		
	3	340736.15	1339745.26	—	0.2		
	4	340709.22	1339709.84	—	0.2		
	5	340720.66	1339634.97	—	0.2		
	6	340748.85	1339641.77	—	0.2		

(подпись, должность) М.П. _____ (подпись) _____ (подпись, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 42 (сорок два) листов

Ген. Директор

