Партнеръ
оценочная компания

350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103
тел./факс (861) 221-06-22
e-mail: partner-ocenka@mail.ru

Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 00961 в ЕГР СРО, дата выдачи – 10 мая 2017 г.;
Договор (полис) серия 7100 №2025952 Обязательного страхования ответственности оценщика от 20.12.2017 г.
Договор (полис) № Д-32350010-5.0-2-000452-17 Страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17.07.2017 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г.

ОТЧЕТ № 1868-011223

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Апшеронский машиностроительный завод», расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122

Дата оценки – 23.04.2018 г.
Дата составления отчета – 28.04.2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Апшеронский машиностроительный завод»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Партнеръ»

Краснодар 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПАРТНЕРЪ»
Россия, 350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф.103
тел./факс (861) 221-06-22
e-mail: partner-ocenka@mail.ru

«28» апреля 2018 года
Конкурсному управляющему
ООО «Апшеронский машиностроительный завод»
Чернышевой Е.Н.

Уважаемая Екатерина Николаевна!

На основании договора №2153/18 от 22.02.2018 г. оценщиком ООО «Партнеръ» была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Апшеронский машиностроительный завод».

Оценка произведена по состоянию на 23 апреля 2018 года.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с:

1. Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

2. Федеральными стандартами:

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 N 297;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;

«Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

(далее – Федеральные стандарты оценки)

3. СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.

4. СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.

5. СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.

6. СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.

7. СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.

8.Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, оценщик пришел к следующему заключению.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Апшеронский машиностроительный завод», составляет на дату оценки:

41 219 053,00 (сорок один миллион двести девятнадцать тысяч пятьдесят три) рубля, в том числе:

Наименование объекта оценки	*Вид права на объект оценки*	*Рыночная стоимость, руб.*
Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122		
Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	*Общая долевая собственность: 3/5*	*32 408 230,00*
Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	*Общая долевая собственность: 2/3*	*3 707 625,00*
Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	*Собственность*	*3 714 541,00*
Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	*Собственность*	*623 037,00*

Наименование объекта оценки	*Вид права на объект оценки*	*Рыночная стоимость, руб.*
Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	*Собственность*	*765 620,00*
ИТОГО		***41 219 053,00***

С уважением,
генеральный директор
ООО «Партнеръ»



Е.Н. Брусова

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Общие сведения ... 5
1.1 Задание на оценку ... 5
1.2 Основные факты и выводы ... 8
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 9
1.4 Термины и определения, используемые в отчете ... 10
2. Допущения и ограничивающие условия ... 11
3. Стандарты оценки ... 13
4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки. ... 13
5. Имущественные права ... 14
6. Процесс оценки ... 16
7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 17
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого и движимого имущества .. 17
7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в марте 2018 года ... 17
7.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края в январе-марте 2018 года ... 18
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 19
7.3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки. ... 20
7.3.1 Анализ рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков в Краснодарском крае. ... 20
8. Характеристика объекта оценки ... 36
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования ... 46
10. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке ... 47
10.1 Описание существующих подходов к оценке ... 47
10.2 Оценка на основе затратного подхода ... 51
10.2.1 Расчет стоимости прав на земельный участок ... 51
10.2.2 Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки ... 66
10.2.3 Определение величины накопленного износа недвижимого имущества ... 72
10.3 Оценка на основе сравнительного подхода ... 77
Оценка на основе сравнительного подхода ... 78
10.3.1 Расчет объектов оценки сравнительным подходом. ... 79
10.3.2 Заключение по сравнительному подходу. ... 111
10.4 Оценка на основе доходного подхода ... 111
11. Согласование полученных результатов для объектов недвижимого имущества. ... 112
12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. ... 114
13. Заявление о соответствии (сертификат стоимости) ... 115
14. Список использованных источников ... 116
Приложение № 1 – Источники информации и аналоги, используемые для определения стоимости объекта оценки. ... 117
Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки ... 124
Приложение № 3 – Копии документов, предоставленные Заказчиком ... 127
Приложение № 4 – Документы Оценщика ... 236

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Таблица №1.1 Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество.
Состав объекта оценки	– Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м., кадастровый/условный номер 23:02:3.1.2000:124 – Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2, кадастровый/условный номер 23:02:0417002:0:8 – Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м., кадастровый/условный номер 23-23-51/008/2005-345 – Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м., кадастровый/условный номер 23-23-51/011/2005-363 – Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м., кадастровый/условный номер 23:02:0417002:0:4
Месторасположение оцениваемого имущества:	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Апшеронский машиностроительный завод», что подтверждает: - Свидетельство о государственной регистрации права 23-Ал 626678 от 11.03.2013 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626676 от 11.03.2013 г. - Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626675 от 11.03.2013 г. - Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626677 от 11.03.2013 г. - Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626679 от 11.03.2013 г. Объекты капитального строительства: главный корпус завода «Лессельмаш», литер А; нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3; гараж, литер И; нежилое здание-пристройка, литер А20, А1 расположены на земельный участке, площадью 22665 кв.м., с кадастровым номером 23:02:0417002:0039, принадлежащем на праве аренды ООО «Апшеронский машиностроительный завод», что подтверждает Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г. Объект капитального строительства: нежилое строение-котельная, литер Е, расположен на земельный участке, площадью 7026 кв.м., с кадастровым номером 23:02:0417002:0038, принадлежащем на праве аренды ООО «Апшеронский машиностроительный завод», что подтверждает Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.
Документы, предоставленные Заказчиком для выполнения оценки:	– Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-36638/2016 48/336-Б от 25 декабря 2017 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 23-Ал 626678 от 11.03.2013 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626676 от 11.03.2013 г.

	– Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626675 от 11.03.2013 г. – Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626677 от 11.03.2013 г. – Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626679 от 11.03.2013 г. – Технический паспорт на здание литер А – Главный корпус завода «Лессельмаш», расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 29 января 2010 г.; – Технический паспорт нежилого строения литер Е - Котельная, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Апшеронскому району по состоянию на 29 мая 2005 г.; – Технический паспорт на здание литер А20, А1 – Нежилое здание-пристройка административно бытового корпуса, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Апшеронскому району по состоянию на 29 мая 2005 г.; – Технический паспорт на здание литер С1 – Кислородная, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 29 января 2010 г.; – Технический паспорт нежилого строения литер И-Гараж, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 10 июля 2009 г.; – Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.; – Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.; – Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.10.2007 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки: и связанные с этим ограничения	Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости с целью реализации в ходе конкурсного управления. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	23 апреля 2018 года
Дата составления отчета:	28 апреля 2018 года
Дата осмотра объектов оценки:	23 апреля 2018 года
Срок проведения оценки:	23.04.2018 г. – 28.04.2018 г.

Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр
Допущения, на которых основывается оценка недвижимого имущества:	- Права на оцениваемые объекты считаются достоверными. - Количественные показатели Объектов оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации и результатов осмотра. - Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования объекта оценки. Исполнитель не проводит специальных экспертиз оцениваемых объектов. Финансово экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. - На основании ст.552 ГК РФ: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости…», и ст.35 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ): «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник….», в отчете принимаются следующие допущения: - включить в стоимость объекта оценки стоимость земельного участка (пятно застройки). - так как объектом оценки выступает здание, продажа которого невозможна без земельного участка, на котором оно расположено (неразрывная связь), то при расчетах принимается следующее допущение: принять площадь земельного участка, на котором расположен объект оценки, равным пятну застройки объекта оценки, на основании ЗК РФ, Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение «…лицо приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник…». Площади застройки приняты на основании Технических паспортов, предоставленных Заказчиком, пообъектно. - оценке подлежит право аренды (долгосрочная аренда на 49 лет) на земельный участок, расположенный под объектом оценки (пятно застройки) (Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г., Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.).

	- все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенных условий. - Права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия. - В данном отчете не приведено суждение оценщика о возможных интервалах полученной стоимости недвижимого имущества, так как в задании на оценку заказчиком не было поставлено такой задачи. Иные в Разделе 2.
Класс собственности:	Неспециализированная собственность, т.е. собственность, на которую существует спрос со стороны широкого круга экономических субъектов.
Принципы оценки	- Наилучшее и наиболее эффективное использование; - Замещение; - Спрос и предложение; - Ожидание
Суммарная балансовая первоначальная стоимость, руб.	13 721 361, 00
Суммарная балансовая остаточная стоимость, руб.	Данные не предоставлены Заказчиком
Обременение объекта оценки	Согласно документации, предоставленной Заказчиком, обременения и ограничения права не зарегистрированы. Иных сведений оценщику предоставлено не было. При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.
Характеристики объекта оценки	См. копии исходной документации, предоставленной Заказчиком, содержащую характеристики объекта оценки

1.2 Основные факты и выводы

Таблица №1.2 - Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на оценку №2153/18 от 22.02.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	– Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м., кадастровый/условный номер 23:02:3.1.2000:124 – Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2, кадастровый/условный номер 23:02:0417002:0:8 – Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м., кадастровый/условный номер 23-23-51/008/2005-345 – Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м., кадастровый/условный номер 23-23-51/011/2005-363 – Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м., кадастровый/условный номер 23:02:0417002:0:4 Более подробное описание объектов оценки приведено в разделе 8.

Суммарные результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке для объектов оценки	
Затратный подход	66 305 473,00
Сравнительный подход	59 621 686,00
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, с учетом размера общей долевой собственности:	**41 219 053,00 (сорок один миллион двести девятнадцать тысяч пятьдесят три) рубля**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. В соответствии с договором на оценку №2153/18 от 22.02.2018 г. в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №1.3 - Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик, сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Апшеронский машиностроительный завод» ООО «Апшеронский машиностроительный завод» ИНН 2325022794, ОГРН 1132368000170, дата присвоения 04.02.2013 г. Юридический адрес: 352690, Россия, Краснодарский край, Апшеронский р-н, г. Апшеронск, ул. Королева, 122
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Партнеръ» (ООО «Партнеръ»), ИНН 2310099900, ОГРН 1052305686190, дата присвоения ОГРН – 27.02.2006 г., дата регистрации – 30.01.2005 г.
Местонахождение юридического лица:	350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф.103
Контактный телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	тел./факс (861) 221-06-22, 350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103 e-mail: partner-ocenka@mail.ru
Оценщик, работающий на основании трудового договора и выполняющий настоящий отчет:	Брусова Елена Николаевна: – Диплом ПП№148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)»), свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г., свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г); – Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г. – Договор (полис) серия 7100 №2025952 Обязательного страхования ответственности оценщика от 20.12.2017 г. Срок

	действия полиса 27.12.2017 г. по 26.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 руб.; – Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» № 00961 от 10 мая 2017 г.; – Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года.
Информация о привлекаемых специалистах	Иные специалисты и организации не привлекались
Данные о страховании юридического лица	Договор (полис) № Д-32350010-5.0-2-000452-17 Страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17.07.2017 г. Срок действия полиса с 01.08.2017 г. по 31.07.2018 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.

1.4 Термины и определения, используемые в отчете

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки без приведения расчетов и обоснований; анализа или обзора рынков движимого имущества без вывода о ценности конкретного объекта оценки в денежном выражении; расчета ценности объекта оценки с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков движимого имущества, приведением обоснований, примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

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

Стоимость объекта - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Нежилое помещение – это часть составной недвижимой вещи (здания), являющейся механическим соединением некоторой совокупности частей, самостоятельное юридическое существование которых невозможно, пока они входят в состав данной вещи.

Объект оценки (недвижимое имущество) – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО 7)

Объект оценки (движимое имущество) – отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее машины и оборудование) (ФСО №10)

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на

основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2. Допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях.

Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в договоре на оценку.

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом №135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ собственником настоящего Отчета на дату оценки является Оценочная компания «Партнеръ». Право собственности на настоящий Отчет переходит к Заказчику оценки только после поступления на расчетный счет (в кассу) оценочной компании в полном объеме оплаты за выполненную работу согласно договора на оценку.

Положения об ответственности.

В своих действиях Оценщик выступил как независимый исполнитель.

При этом независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст.16 ФЗ №135.

При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предъявленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, № 7, Внутренними стандартами и правилами Ассоциации СРО РАО.

Освобождение от ответственности.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на оцениваемое имущества предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких-то бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Заключительные положения.

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных данных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принимать на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

Дата проведения оценки в рамках настоящего отчета установлена по дате осмотра и проверки всех объектов оценки согласно договору оценки.

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

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделе 8 настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

Конфиденциальность.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Оценщик проводит все необходимые меры по охране конфиденциальности информации согласно ст. 10 Закона «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ. Информация, содержащаяся в отчете об оценке, которая составляет коммерческую тайну, может быть предоставлена органам государственной власти по мотивированному требованию (ст.6 вышеуказанного Закона).

3. Стандарты оценки

Стандарты , использованные для определения рыночной стоимости оцениваемого объ екта:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
5. Внутренние стандарты и правила СРО РАО

- СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.

Согласно ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности его требования, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применяемые официальные документы:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями от 05 июля 2016 г.;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
3. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 сентября 2001 г.;
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование – консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации в ходе конкурсного управления.

Для целей настоящего Отчета под рыночной стоимостью объекта оценки понимается

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Приведенное понятие рыночной стоимости полностью соответствует законодательству РФ

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

5. Имущественные права

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Таблица 5.1

№ п/п	Объект оценки	Литер	Общая площадь, кв.м.	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающие (-удостоверяющие) документы	Наличие обременений или ограничений
1	Главный корпус завода «Лессельмаш»	А	6868,87	общая долевая собственность 3/5	ООО «Апшеронский машиностроительный завод» ИНН 2325022794, ОГРН 1132368000170, дата присвоения 04.02.2013 г.	- Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626679 от 11.03.2013 г.	не зарегистрировано
2	Нежилое здание-пристройка	А20, А1	512,3	общая долевая собственность 2/3		- Свидетельство о государственной регистрации права 23-Ал 626678 от 11.03.2013 г.	не зарегистрировано
3	Нежилое строение-котельная	Е	461,29	собственность		- Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626677 от 11.03.2013 г.	не зарегистрировано
4	Нежилое здание-кислородная	С1, С2, С3	123,9	собственность		- Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626675 от 11.03.2013 г.	не зарегистрировано
5	Гараж	И	95,9	собственность		- Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626676 от 11.03.2013 г.	не зарегистрировано

Объекты капитального строительства: главный корпус завода «Лессельмаш», литер А; нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3; гараж, литер И; нежилое здание-пристройка, литер А20, А1 расположены на земельный участке, площадью 22665 кв.м., с кадастровым номером 23:02:0417002:0039, принадлежащем на праве аренды ООО «Апшеронский машиностроительный завод», что подтверждает Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.

Объект капитального строительства: нежилое строение-котельная, литер Е, расположен на земельный участке, площадью 7026 кв.м., с кадастровым номером 23:02:0417002:0038, принадлежащем на праве аренды ООО «Апшеронский машиностроительный завод», что

подтверждает Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.

Право аренды - есть срочное, возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды. Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

Право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении находящегося в хозяйственном ведении 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.

Право хозяйственного ведения — производное от права собственности ограниченное вещное право юридических лиц-не собственников по хозяйственному и иному использованию имущества собственника, при котором государственное или муниципальное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом (ст. 294 ГК РФ).

При этом, собственник решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Лицо, получившее имущество в хозяйственное ведение не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Для выполнения оценочных работ Заказчик предоставил заверенные в установленном порядке копии документов (Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки):

– Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-36638/2016 48/336-Б от 25 декабря 2017 г.;
– Свидетельство о государственной регистрации права 23-Ал 626678 от 11.03.2013 г.;
– Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626676 от 11.03.2013 г.
– Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626675 от 11.03.2013 г.
– Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626677 от 11.03.2013 г.
– Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 626679 от 11.03.2013 г.
– Технический паспорт на здание литер А – Главный корпус завода «Лессельмаш», расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 29 января 2010 г.;
– Технический паспорт нежилого строения литер Е - Котельная, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Апшеронскому району по состоянию на 29 мая 2005 г.;
– Технический паспорт на здание литер А20, А1 – Нежилое здание-пристройка административно бытового корпуса, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Апшеронскому району по состоянию на 29 мая 2005 г.;

– Технический паспорт на здание литер С1 – Кислородная, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 29 января 2010 г.;
– Технический паспорт нежилого строения литер И-Гараж, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, выполненный Апшеронским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на 10 июля 2009 г.;
– Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.;
– Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.;
– Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.10.2007 г.

Ограничение (обременение) права. Согласно документации, предоставленной Заказчиком, обременения и ограничения права не зарегистрированы. Иных сведений оценщику предоставлено не было. При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.

6. Процесс оценки

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный, сравнительный и доходный подходы.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую стоимость имущества на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процедура оценки включала:

1. Определение цели и задачи оценки.
2. Сбор и анализ исходных данных.
3. Описание технических характеристик объектов оценки;
4. Сбор необходимой информации для расчета рыночной стоимости объектов оценки;
5. Анализ рынка недвижимого имущества, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки;
7. Использование затратного подхода к оценке недвижимого имущества;
8. Использование сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества;
9. Использование доходного подхода к оценке недвижимого имущества;
10. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки;
11. Составление развернутого письменного отчета.

7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого и движимого имущества

Согласно **ФСО № 3** в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в Краснодарском крае, а также отраслевые обзоры рынка.

7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в марте 2018 года1

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в

[1] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb

январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

7.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края в январе-марте 2018 года2

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 года на основе территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Краевым центром является город Краснодар. Историчес кое наименование – Кубань. Край на северо-востоке граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Республикой Абхазия и Республикой Карачаево-Черкесия, омывается Азовским и Черным морями. Расположенный на границе умеренных и субтропических широт, на стыке равнин и гор, край отличается разнообразием природно-климатических условий и географических ландшафтов.

Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является самым южным регионом России. По численности населения является третьим среди субъектов Российской Федерации – в нём проживает 5 574 845 человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

Таблица 7.1.3 Основные показатели социально-экономического развития краснодарского края

Показатели	3 месяца 2018 года		3 месяца 2017 года	
	значения	**Темп роста, %**	**значения**	**Темп роста, %**
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,1 [1)]	X	103,0 [1)]
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,2	X	102,2
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	32,8	102,3	32,3	101,5
Объем строительных работ, млрд. руб.	44,8	94,0	46,4	115,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	837,1	75,1	1 115	98,1
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	344,1	101,2	339,5	103,9
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	290,0	100,4	288,5	103,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	297,3	101,6	288,8	100,4
Оборот общественного питания, млрд. руб.	14,3	102,2	13,9	102,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	123,8	102,8	115,0	106,3
Инфляция				

[2] http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/krasnodar-region-in-figures/

Показатели	3 месяца 2018 года		3 месяца 2017 года	
	значения	**Темп роста, %**	**значения**	**Темп роста, %**
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	102,2	X	105,0
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	100,5	X	100,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,3	X	102,1
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	100,7	X	99,5
Финансы				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	56,3	103,7	54,3	123,3
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий [2)3)], млрд. руб.	40,7	95,3	46,0	в 2,5 р.
Доля убыточных предприятий [2)3)], %	34,2	X	36,3	X
Уровень жизни населения				
Численность населения на 1 марта, тыс. чел.	**5 608,1**	**100,6**	**5 574,2**	**101,0**
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	29 655	102,6	28 904	99,3
Реальные денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,9	X	95,6
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	31 370	110,8	28 312	107,2
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,4	X	102,1
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	28,2	98,1	28,7	124,1
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	0,6	X	0,6	X

[1)] оценка министерства экономики Краснодарского края
[2)] по крупным и средним организациям
[3)] данные за январь-февраль

Выводы:

Краснодарский край относится к регионам с относительно высоким уровнем промышленного производства и сельского хозяйства, однако уровень жизни населения и социально-экономического развития в целом соответствуют среднероссийскому. Развитие региона крайне неравномерное. В 2018 году в Краснодарском крае в целом наблюдаются те же тенденции, что и в целом по стране – повышение покупательской способности населения, увеличение объемов промышленного производства, к числу положительных факторов относится рост инвестиций в основной капитал. Политическая ситуация в регионе стабильная.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка: коммерческая недвижимость производственно-складского назначения.

7.3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

7.3.1 Анализ рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков в Краснодарском крае.

Задачей анализа рынка в рамках настоящего отчета являлись:

1.Исследование и определение диапазона среднерыночных цен сделок и предложений по продаже производственно-складских зданий/помещений в Краснодарском крае;

2.Исследование и определение среднерыночных диапазонов цен сделок и предложений по продаже земельных участков с аналогичным разрешенным целевым использованием в Краснодарском крае;

– Объявления о предложениях объектов недвижимости на досках объявлений и специализированных порталах – http://www.rosrealt.ru/, https://www.avito.ru/, http://krasnodar.life-realty.ru/, http://krasnodar.irr.ru/real-estate/, http://www.1rc.ru/, http://www.kubanrealty.ru/, http://www.kubandom.ru/, http://realty.dmir.ru/, http://krasnodar-doma.ru/, http://www.realtymag.ru/, http://pressa-online.com/, https://ruads.org/.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Выделяют следующую классификацию объектов коммерческой недвижимости:

1) Недвижимость свободного назначения – это чаще всего первые этажи и подвалы нежилого дома без внутренней отделки, которые подходят для создания офисных, торговых, складских помещений.

2) Складская недвижимость – это специально оборудованное изолированное помещение основного производственного, подсобного и вспомогательного назначения.

3) Многофункциональная недвижимость – объект недвижимой собственности, с двумя или более эксплуатационными назначениями. Сочетает в себе два или более из ниже перечисленного: магазины, услуги, офисы, развлекательные заведения, создавая среду для совершения покупок, работы и отдыха.

4) Торгово-офисные центры – центры, в которых основная функция торговая, однако часть этажей занимают офисы.

5) Производственное здание, цех – это здание, предназначенное для размещения промышленного производства и обеспечивающее необходимые условия труда людей и эксплуатации технологического оборудования.

6) Офисное здание – здание, приспособленное для размещения офисов по каким-либо параметрам (возраст здания, расположение, конструкторские решения, планировочные решения,

архитектура, отделка, инженерия, инфраструктура, паркинг, управление зданием) уступающих бизнес-центрам.

7) Торговый центр – отдельное здание для торговли с наличием дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.).

8) Недвижимость сферы услуг:

- пункт бытового обслуживания;
- салон красоты;
- обменный пункт;
- парикмахерская;
- другое.

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

– макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

– микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы*:*

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи объектов:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип объектов именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность окружения;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

Обзор рынка земельных участков Краснодарского края

Рынок земельных участков можно сегментировать по различным факторам, таким как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, некоторые экономические

показатели.

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости ниже приведенных факторов.

Категория земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Целевое назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

Престижность района расположения (близость к центру города).

Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 10 соток;
- Средние участки 10 - 50 соток;
- Большие участки 0,5 - 5 га;
- Крупные участки свыше 5 га.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Земельный рынок России отозвался на экономический кризис структурными и динамическими изменениями. Бурный рост цен на землю сменился их заметным снижением. Но, по мнению экспертов, несмотря на скидки, которые достигают в среднем 30–50%, говорить о падении цен на землю как о всеобщем тренде не стоит. Происходит всего лишь переоценка земельных активов. Дешевеют не слишком качественные участки, а ликвидная земля сдает свои позиции крайне медленно.

По результатам проведенного анализа рынка установлено, что рынок земельных участков в районе расположения недостаточно развит. Среди предлагаемых к продаже участков преобладают участки, предназначенные для ИЖС, участки коммерческого и производственного назначения представлены в очень ограниченном количестве.

Чаще всего, по данным риэлтерских агентств, покупатели приобретают земельные участки площадью 7-10 соток под ИЖС.

Участки площадью более 50 соток характеризуются минимальной долей рынка. Такие участки, как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Было выявлено, что в районе расположения объекта оценки (г. Апшеронск) земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складской недвижимости, без построек предлагаются к продаже в ограниченном количестве, так называемых «пустых» земельных участков в данном районе минимальное количество.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

По результатам проведенного анализа рынка установлено, что рынок земельных участков, категории земли населенных пунктов, предназначенных для производственных целей в районе расположения объекта оценки развит достаточно слабо. Данных, позволяющих составить представления о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно. В связи с этим Оценщиком принято решение расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (в соответствии с п. 11.б ФСО №7).

В данном случае анализировался рынок земельных участков Апшеронского района, а также районов, граничащих с районом месторасположения объекта оценки, т.к. общая политическая и социально-экономическая обстановка в исследуемых районах идентична и не влияет на стоимость недвижимости.

По состоянию на дату оценки. средняя стоимость 100 кв.м. земельных участков, предназначенных для производственных целей, составляет 112 713 руб. (стоимость колеблется в диапазоне от 31 тыс. руб./100 кв.м. до 246 тыс. руб./кв.м.).

Ниже в таблице 7.1. приведена выборка предложений о продаже земельных участков из земель населенных пунктов, относящихся к одному сегменту рынка, максимально сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 7.3.1 Предложения к продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Площадь, 100 кв.м.	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие строений на участке/дополнения	Стоимость всего, руб.	Стоимость 100 кв.м., руб.	Источник информации
1	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Королева	20,00	собственность	ЗНП	размещение гостинично-развлекательного комплекса	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	2 600 000	130 000,00	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1570295112
2	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, Сургутская, 1	5,00	собственность	ЗНП	для производственных целей	коммуникации на участке (по меже)	забетонирован, навес 15х16 м	800 000	160 000,00	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1070633933

№ п/п	Месторасположение	Площадь, 100 кв.м.	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие строений на участке/дополнения	Стоимость всего, руб.	Стоимость 100 кв.м., руб.	Источник информации
3	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Луначарского, 1	6,00	собственность	ЗНП	для производственных целей	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	500 000	83 333,00	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_747662570
4	Россия, Краснодарский край, г. Белореченск, Белореченский р-н, Дружный п	94,00	собственность	ЗНП	под производственную базу	коммуникации на участке (по меже)	строения	12 000 000	127 660,00	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_987688641#/
5	Россия, Краснодарский край, г. Белореченск, Родники	50,00	собственность	ЗНП	для производственных целей	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	1 550 000	31 000,00	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_795367093#/
6	Россия, Краснодарский край, г. Белореченск, п. Родники	16,00	собственность	ЗНП	для размещения магазина	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	1 300 000	81 250,00	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/
7	Россия, Краснодарский край, г. Белореченск, ул Шопина	6,50	собственность	ЗНП	для производственных целей	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	1 600 000	246 154,00	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._promnaznacheniya_1125609056#/
8	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А	50,00	собственность	ЗНП	для производственных целей	коммуникации на участке (по меже)	металлический ангар	5 200 000	104 000,00	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/
9	Россия, Краснодарский край, г. Лабинск, Армавирское Шоссе, 18	49,00	собственность	ЗНП	под строительство торгово-административного здания	коммуникации на участке (по меже)	отсутствуют	2 500 000	51 020,00	https://www.avito.ru/labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_127181071#/

Приведена вся доступная информация по состоянию на дату оценки, дополнительная информация (кадастровые номера аналогов, иная информация по аналогам) отсутствует в открытом доступе. Имеющаяся информация достаточна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Для земельных участков под индустриальную застройку большое значение имеют следующие ценообразующие факторы (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.):

- местоположение земельного участка;
- передаваемые имущественные права;
- наличие ж/д ветки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь (фактор масштаба).

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

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

Передаваемые имущественные права. Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г). Снижение цены для земельных участков под индустриальную застройку представлено ниже:

Скидки на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Местоположение.

Фактор местоположения для определения стоимости занимает одно из приоритетных мест. Близость к транспортным развязкам и основным ж/д – и автомагистралям, активность экономического окружения и перспективы развития района расположения, развитость инфраструктуры и удобство подъезда. Данные факторы локального местоположения также

значительно влияют на стоимость, так как факторы удобства транспортной доступности являются одними из основных при подборе производственных и складских объектов.

Расположение относительно автомагистралей. Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

Наличие инженерных коммуникаций. Наличие коммуникаций позволяет комплексно использовать землю, а также рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию. Поэтому оценщики анализируют имеющиеся коммуникации на предмет их легитимности, состояния и мощности.

При различии центральных коммуникаций у объекта оценки и объектов – аналогов участке производится корректировка. Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку от наличия либо отсутствия у него какого-либо вида инженерных коммуникаций, выраженная в процентах, вводится на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка может составлять:

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Ж/д ветка. Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

Масштаб. Если сравнивать стоимость одного кв.м. в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость одного кв.м. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г).

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

Обзор рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края. Спрос и предложение

Эксперты утверждают, что помещения для бизнес–целей сейчас можно приобрести по максимально низким ценам, однако они никому не интересны. Рынок все еще не переварил последствия кризиса конца 2014 —начала 2015 года. Поэтому новых проектов и новых игроков на рынке не прибавляется. Рынок коммерческой недвижимости находится в абсолютно прямой зависимости от того, как развивается экономика страны. Сейчас деловая активность не растет. Предприятия, организации не наращивают сеть представительств и не открывают новые офисы. Спрос на коммерческие площади не увеличивается все последние годы, и поэтому большое их количество остается невостребованным. Отсюда и падение стоимости коммерческих площадей. За последние 2–3 года оно было достаточно существенным — порядка 25%. Сейчас динамики нет, цены замерли на этом низком уровне.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

Спрос. Покупатели (арендаторы) проявляют осторожность, предпочитая арендовать помещения. Достаточно широко распространена практика подготовки помещения собственником под пожелания арендатора, а также предоставление арендных каникул на срок 1-3 месяца. При этих условиях арендатор зачастую имеет определенную возможность выбора и как правило выбирает помещения небольших площадей (до 50 кв.м) по наиболее приемлемой цене, отвечающее его требованиям.

Предложение. Для анализа рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи и аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости.

Анализ продаж коммерческой недвижимости

В ходе анализа рынка производственно-складской недвижимости по Краснодарскому краю, и, в частности в г. Апшеронске Апшеронского района, было установлено, что рынок развит достаточно слабо. Данных, позволяющих составить представления о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно. В связи с этим Оценщиком принято решение расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (в соответствии с п. 11.б ФСО №7).

Ввиду данного факта, Оценщик не выделял районы местоположения объектов-аналогов, составив единую сводную таблицу по районам Краснодарского края, граничащих с районом месторасположения объекта оценки, в которых имеются предложения о продаже, т.к. общая политическая и социально-экономическая обстановка в исследуемых районах идентична и не влияет на стоимость недвижимости.

На дату оценки средняя стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости без учета скидки на торг с учетом стоимости земельного участка составляет 10 557 руб. (стоимость находится в интервале от 4793 руб./кв.м до 34000 руб./кв.м).

Обоснование стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки и районах Краснодарского края, сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры представлено в таблице 7.2.

Таблица 7.2 Предложения к продаже производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки и районах Краснодарского края, сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры.

№ п/п	Месторасположение	Площадь , кв.м.	Площадь земельного участка, 100 кв.м.	Вид права на зем. уч-ок	Описание	Наличие инженерных коммуникаций	Стоимость единого объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб.	Источник информации
1	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, 175.	1 500,00	100,00	аренда 49 лет	1. объект недвижимости - нежилое - боксы для автомобилей, этажность 1, Литер Е, площадь 937,2 кв.м., Инвентр №03:205:002:000000840:0003 2. право аренды земельного участка для размещения производственной базы, земли населенных пунктов - площадь - 10 000 кв.м., сроком на 49 лет. 3. объект недвижимости - крытый склад металлоконструкций, площадь 442 кв.м. Литер Д, этажность 1,Кадст.№23-23-53/044/2009-441. 4. объект недвижимости - склад материалов, площадь 242,7 кв.м., Литер Ж, этажность 1. Кадст.№23-23-53/044/2009-440 5. объект недвижимости - столярный цех, площадь 128,2 кв.м., литер И, этажность 1, Кадст.№23-23-53/044/2009-438. 6. объект недвижимости - склад инвентарных материалов, площадь 65 кв.м., Литер А, этажность 1, Кадст.№23-23-53/044/2009-445.	все коммуникации	14 181 052	9 454,00	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484
2	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Лесозаводская 147	1 669,00	100,00	собственность	производственная база. Площадь всех литеров - 1669 м², площадь территории - 10 000 м². На территории находится электрическая подстанция - 400 кВт (текущая выделенная 70 квт), кран балка, сушильная камера на 70 м3, навес 250 м², асфальтированная площадка, бункер для опилок. Земля выкуплена	все коммуникации	8 000 000	4 793,00	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_10_000_m_sobstvennik_1015595300

№ п/п	Месторасположение	Площадь , кв.м.	Площадь земельного участка, 100 кв.м.	Вид права на зем. уч-ок	Описание	Наличие инженерных коммуникаций	Стоимость единого объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб.	Источник информации
3	Краснодарский край, Лабинский район, г. Лабинск	500,00	200,00	собственность	Земельный участок 2 га, правильной формы. - Кирпичное здание 250м2;- Кирпичное здание 250м2, материал сандвич-панели.- Ремонтные помещения, весовая.Земля и строения в собственности. Коммуникации: Эл-во, газ, вода(2 скважины), канализация (септик). Территория огороженная бетонным забором, охрана, асфальтированные, подъездные пути.	все коммуникации	17 000 000	34 000,00	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_2_ga_sklady_500_m2_1161742712
4	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона	1 700,00	11,94	аренда 49 лет	Здание с землёй Земли 1194м2 .Здания в собственности земля в аренде на 49 лет.На участке своя новая подстанция 2 скважины воды Бункер овощехранилище после ремонт сухое.Все коммуникации свет газ. Продаётся без оборудования	все коммуникации	10 500 000	6 176,00	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370
5	Краснодасркий край, г.Усть-Лабинск ул. Дачная, 13	1 300,00	60,00	собственность	Продаются складские помещения площадью 1300 кв.м. Территория огорожена 0,6 га. На территории два складских помещения , гараж под грузовой автотранспорт и офисное помещение.Все в собственности. Собственник.	все коммуникации	18 000 000	13 846,00	https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542
6	Краснодарский край, ст. Ладожская, улица Ленина, 2	900,00	40,00	собственность	Производственное помещение. На площади 400м2 сделан ремонт (но фото где схема, цифрами помечено где сделан ремонт.) Окна, плитка, канализация, новая проводка. Все новое. На остальной площади в 500 м2 требуется ремонт (стены есть) . Есть холодная и горячая вода (2 болера). Своя вода из скважины. Установлена водонапорная башня 7м3. Есть лицензия	все коммуникации	5 800 000	6 444,00	https://www.avito.ru/ladozhskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_694249622

№ п/п	Месторасположение	Площадь , кв.м.	Площадь земельного участка, 100 кв.м.	Вид права на зем. уч-ок	Описание	Наличие инженерных коммуникаций	Стоимость единого объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб.	Источник информации
					на воду. Своя подстанция (80 КВт). Земля 40 соток, все в собственности. Базу можно использовать под производство любых продуктов питания. Есть соответствующие документы от СЭС на осуществление пищевого производства. Оперативный пока3. Забор по периметру. Освещение территории. Кадастровый номер — 23:35:1010001:5832 на строение Кадастровый номер — 23:35:1010001:49 на землю				
7	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	4 320,00	100,00	собственность	г.Апшеронск.Промбаза.Земельный участок 1 га,собственность.Производственные здания кирпич + сендвич панели 4320 м2, из ни 1350 м2 высотой 14 м.Кранбалки грузоподьемностью 3т; 5т.ТП 260квт, заявленная мощность70квт.Ц/канализация,ц/вода.Территория забетонирована, огорожена.Подьезд асфальт.	все коммуникации	30 000 000	6 944,00	https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/359444
8	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	500,00	4,00	аренда 49 лет	В городе Апшеронске рядом с Луначарского продам кузнечный цех 500 кв. м. на 4х сотках земли в аренде на 49 лет, назначение коммерция, документы на руках. Вода скважина 10 метров, электричество 380 центральное.	все коммуникации	2 900 000	5 800,00	https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/311641
9	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	2 250,00	116,00	н/у	.Апшеронск.Промбаза,земельный участок 1,16 га. Общая площадь строений 2 250 м2,в том числе производственно-складское здание 500 м2 (39*12,6 м) высота 12 м;боксы для большегрузного транспорта 15 шт=940 м2,высота 5 м; склад 300 м2;цех столярный 145 м2,проходная и другие здания и сооружения. Дизелная 75 квт, ТП 150 квт,вода,газ,септик. Территория охраняется,огорожена ж/б забором, асфальтирована. Подьезд асфальт.	все коммуникации	17 000 000	7 556,00	https://rosrealt.ru/apsheronskij-rajon/kommercheskaja/359429

Спрос. Сделки по продаже производственно-складской недвижимости сейчас практически не совершаются. Эксперты считают, что стоит ожидать скорее не снижения, а коррекции цены предложения, учитывая, что и раньше многие продавцы уже в процессе сделки предоставляли дисконт в размере 5–30%.

Спрос на данном рынке недвижимости распадается на две составляющие: спрос на помещения под производство и спрос на производственные помещения. Под вторым понимается заинтересованность в помещениях и землях под промышленными предприятиями с целью их использования в непроизводственных целях.

Первый вид спроса предъявляется так называемыми «новыми промышленниками». Часть из них – создающие в России свое производство иностранные компании. Российских производителей, в свою очередь, можно разделить на «крупных» и «мелких».

«Мелкие» – чаще арендаторы, владеющие вспомогательными или ориентированными на частный спрос производствами – типографиями, цехами деревообработки и т.п.

«Крупных» аналитики рынка определяют по желанию и возможности купить помещение или землю под производство. Подобные предприятия обычно ориентируются на массовый спрос, что предполагает широкую отраслевую принадлежность, за исключением тяжелой промышленности.

Основным фактором для мелких промышленников, которые, по мнению экспертов, преобладают среди игроков рынка индустриальной недвижимости, является цена. В связи с этим большинство компаний, занимающихся производством, вынуждено занимать пустующие производственные площади старых заводов. Мелкие арендаторы при этом занимают даже низкокачественные помещения. Компании, имеющие средства, вкладывают значительный их объем в переоборудование данных помещений под свои нужды.

Следующая ступенька: спрос на площадки промышленного назначения, инфраструктурой и статусом которых можно воспользоваться для создания новых производственных объектов.

Спрос на производственные помещения также может быть разделен как минимум на два вида. Первый – спрос на дешевые некачественные помещения. У всех на виду внушительных размеров торговые объекты в бывших заводских цехах. Непритязательные арендаторы готовы размещать на территории не реконструированных промзон и офисы, и небольшие склады.

Вторая часть «непрофильного» спроса – это потребность в удобных по местоположению площадках под предприятиями, которые специально выводят для размещения новых объектов.

Тип будущей недвижимости зависит от расположения заводской территории, транспортной доступности, размеров земельного участка и состояния сохранившихся построек. Часто промзоны хорошо подходят для создания бизнес – парков класса В проводится реконструкция существующих зданий, обновление прилегающих территорий.

Основное требование покупателей и арендаторов к производственным площадям – наличие необходимой инфраструктуры. То, что предлагают предприятия на своих территориях, чаще всего уже не соответствует названию «производственные площади»: коммуникации изношены, оборудование отсутствует.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо – разгрузочных механизмов, довольно сложно. Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади – от 1000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 1000 кв.м.

Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений. Иногда препятствием является отсутствие достаточных мощностей по электричеству. Арендодатели же не желают вкладывать средства в восстановление этих

помещений, и они постепенно превращаются сначала в необорудованные склады, а потом просто в земельные участки.

Усугубляет ситуацию аренды производственных помещений и нерешенность многих вопросов с получением дополнительных энергомощностей, подключением к очистным сооружениям и оформлением на них технических условий. Чаще всего производственные помещения давно действующих промышленных предприятий давно не эксплуатируются и находятся в плохом состоянии. На цену объектов оказывает сильное влияние наличие юридически оформленных земельных отношений.

Современные производственные объекты предполагают один уровень расположения технологических линий и подъездные пути. В большинстве случаев идут по пути перепрофилирования существующих помещений. Основные требования арендаторов и потенциальных покупателей к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

На практике сложности в данном в сегменте возникают из – за того, что на большинство объектов (как на здания, так и на участки) у промышленных предприятий не оформлены правоустанавливающие документы, соответственно продать такие объекты практически невозможно, а арендаторы вынуждены не оформлять отношения с арендодателями официально, в результате чего становятся зависимы от них.

Уже давно начался процесс перепрофилирования производственно – административных зданий в торговые комплексы и бизнес – центры. Административные здания предприятий после реконструкции, как правило, пригодны для размещения офисов, а некапитальные корпуса чаще всего сносят.

Для низко классных производственно-складских объектов большое значение имеют следующие ценообразующие факторы (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

- местоположение;
- физическое состояние здания;
- наличие отопления;
- группа капитальности (материал стен);
- наличие ж/д ветки;
- общая площадь (фактор масштаба) и др.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки (для производственно-складской базы).

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

Местоположение. Фактор местоположения является для определения стоимости занимает одно из приоритетных мест. Близость к транспортным развязкам и основным ж/д – и автомагистралям, активность экономического окружения и перспективы развития района расположения, развитость инфраструктуры и удобство подъезда. Данные факторы локального местоположения также значительно влияют на стоимость, так как факторы удобства транспортной доступности являются одними из основных при подборе производственных и складских объектов.

Группа капитальности (материал стен). Учитывается такой фактор как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка может составлять:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация).

Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в техническом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

Наличие отопления. Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

Наличие ж/д ветки. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,08	1,22

Корректировка на функциональное отличие

На любой производственно-складской базе имеются административно-бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно- складской части объекта к ценам его

частей с прочим функциональным назначением. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проанализировав динамику рынка производственно-складской недвижимости, Оценщик может сделать вывод о том, что сформировавшийся на дату оценки рынок недвижимости ст. Северской не обладает достаточной емкостью, обеспечивающей сопоставимый уровень спроса на типичные объекты, сравнимые с объектом оценки, с уровнем предложения, представленном в открытом доступе. Рынок можно отнести к неактивному, объем продаж не прослеживается, имеет место ценовой разброс. На дату оценки средняя стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости без учета скидки на торг с учетом стоимости земельного участка составляет 10 557 руб. (стоимость находится в интервале от 4793 руб./кв.м до 34 000 руб./кв.м).

Основными факторами, влияющими на стоимость производственно-складской недвижимости, являются: местоположение объекта, площадь, физическое состояние объекта, наличие коммуникаций, наличие ж/д ветки, площадь земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости.

8. Характеристика объекта оценки

Объектами оценки в настоящем отчете является недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Апшеронский машиностроительный завод», расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122

Недвижимое имущество:

- Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.
- Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.
- Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.
- Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.
- . Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2, кадастровый/условный номер 23:02:0417002:0:8

Информация о правах на объекты оценки представлена в разделе 5 (таблица № 5.1).

Описание местоположения объектов оценки приведено на рисунках 8.1-8.4 и в таблице 8.1. Описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки, приведено в таблице № 8.2.

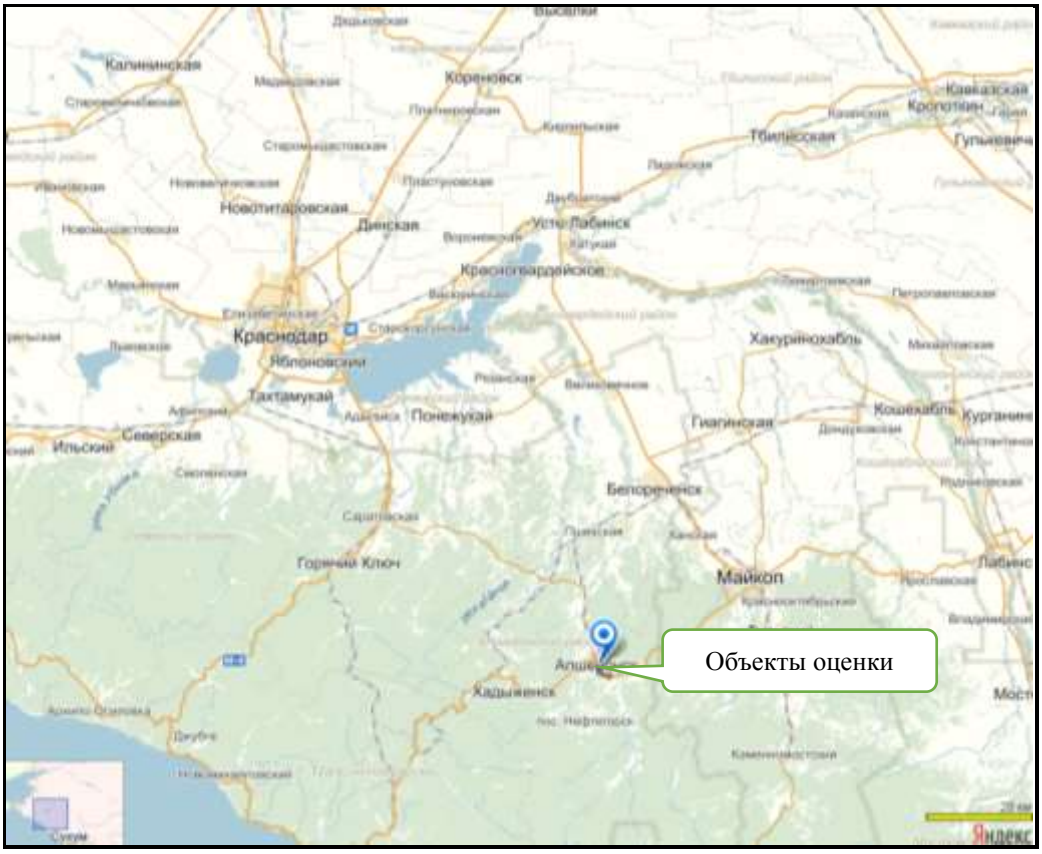


Рисунок №8.1 -Местоположение объектов оценки

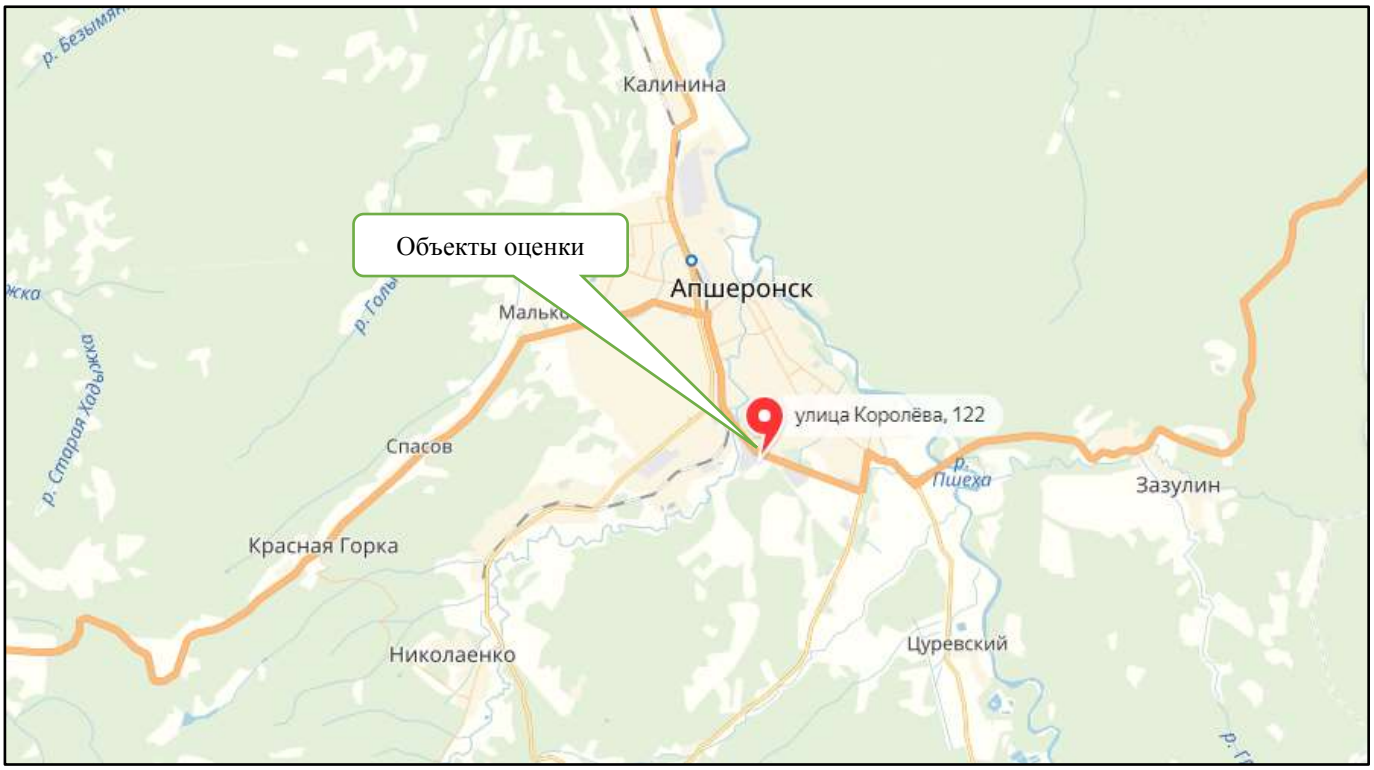


Рисунок №8.2- Местоположение объектов оценки

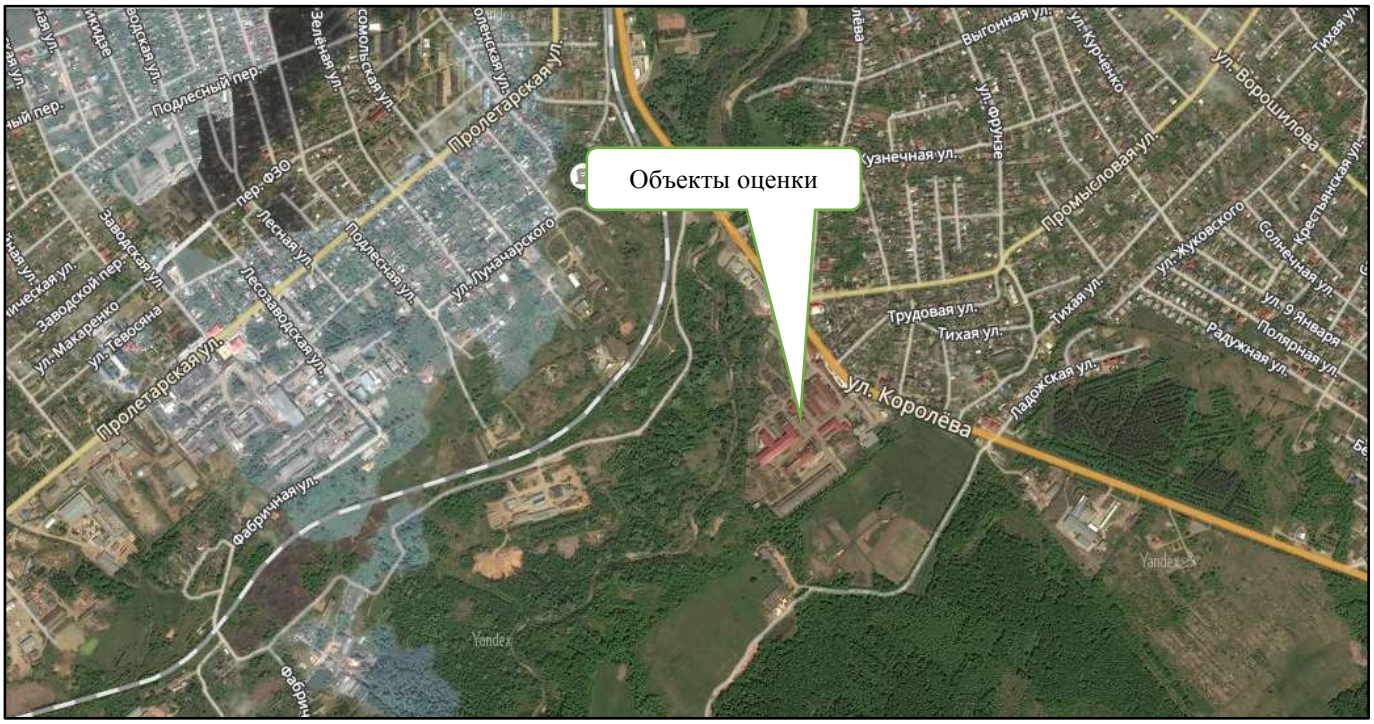


Рисунок №8.3- Местоположение объектов оценки



Рисунок №8.4 – Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 23:02:0417002:0039.

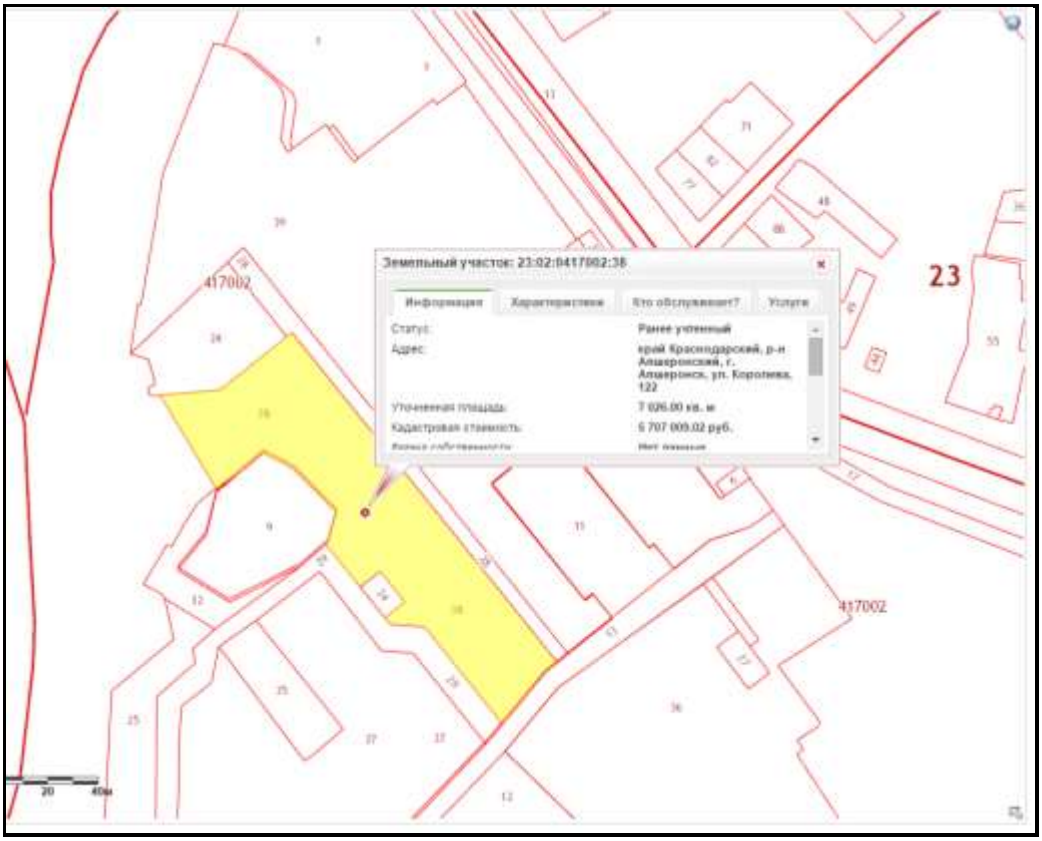


Рисунок №8.5 - Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 23:02:0417002:0038.

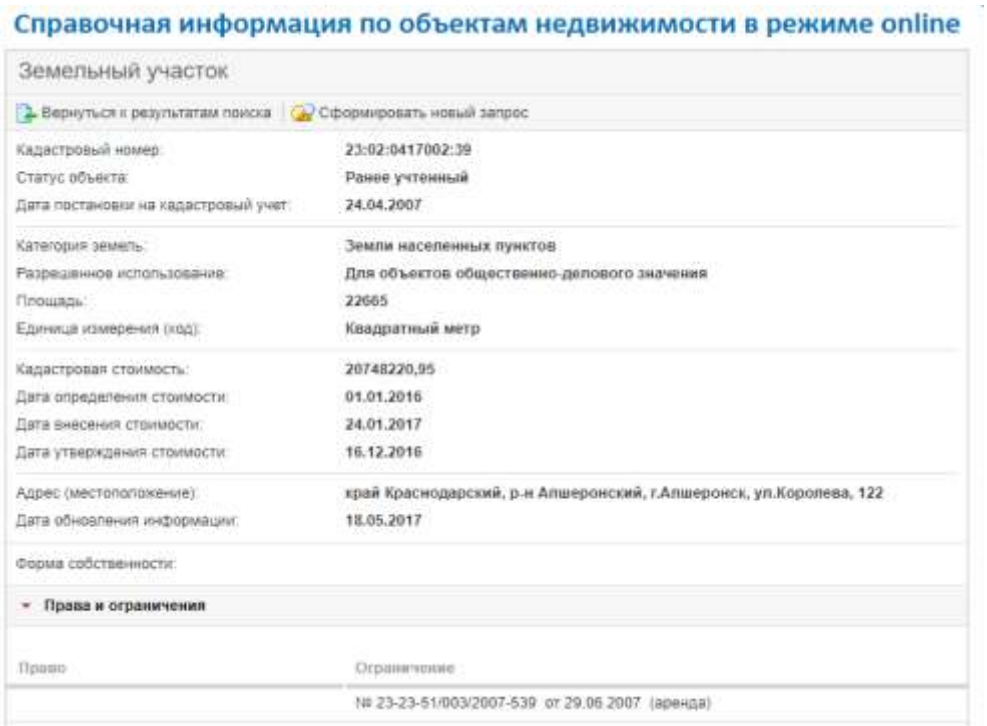
Таблица 8.1 – Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район, в котором находится объект оценки	Краснодарский край, Апшеронский район
Населенный пункт, в котором расположены объекты	г. Апшеронск
Местонахождение объектов в населенном пункте	ул. Королева, д. 122
Тип постройки объектов	Объекты производственного назначения
Зона расположения объекта	Объекты оценки расположены на выезде из города в окружении незастроенных земельных участков, производственных баз, складов, административных зданий. В соседних районах преобладает частная застройка, но есть и многоквартирные дома.
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога Местоположение объектов оценки характеризуется транспортной доступностью выше среднего, транспортный трафик средний.
Состояние дорог в окрестностях объекта	Удовлетворительное
Обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район местоположения оцениваемого объекта характеризуется как освоенная территория: инфраструктура развита средне.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Среднее
Экологическая обстановка	Функционирующих объектов промышленного назначения, ухудшающих экологическую обстановку, не выявлено.
Престижность района	Средняя
Коммерческая привлекательность	Близость к центру деловой и социальной активности

	г. Курганинска – 1,8 км.
Класс собственности	Не специализированная собственность

Таблица 8.2 – Описание земельного участка с кадастровым номером 23:02:0417002:0039

Местоположение земельного участка	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122
Кадастровый номер	23:02:0417002:0039
Кадастровая стоимость, руб.	20 748 220,95
Площадь, кв.м.	22 665
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных объектов
Фактическое использование	Для размещения производственных объектов
Инженерные коммуникации	Водоснабжение и электроснабжение, канализация
Ж/д ветка	Отсутствует
Наличие улучшений	Объекты капитального строительства производственно-складского назначения
Имущественное право	Аренда на 49 лет
Правоустанавливающий/ правоподтверждающий документ	Договор № 0200003488 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано


Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	23:02:0417002:39
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.04.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
Площадь:	22665
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20748220,95
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	24.01.2017
Дата утверждения стоимости:	16.12.2016
Адрес (местоположение):	край Краснодарский, р-н Апшеронский, г.Апшеронск, ул.Королева, 122
Дата обновления информации:	18.05.2017
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 23-23-51/003/2007-539 от 29.06.2007 (аренда)

Рисунок №8.6

Таблица 8.3 – Описание земельного участка с кадастровым номером 23:02:0417002:0039

Местоположение земельного участка	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122
Кадастровый номер	23:02:0417002:0038
Кадастровая стоимость, руб.	5 756 753,10
Площадь, кв.м.	7 026
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных объектов
Фактическое использование	Для размещения производственных объектов
Инженерные коммуникации	Водоснабжение и электроснабжение, канализация
Ж/д ветка	Отсутствует

Наличие улучшений	Объекты капитального строительства производственно-складского назначения
Имущественное право	Аренда на 49 лет
Правоустанавливающий/ правоподтверждающий документ	Договор № 0200003607 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 04.05.2007 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

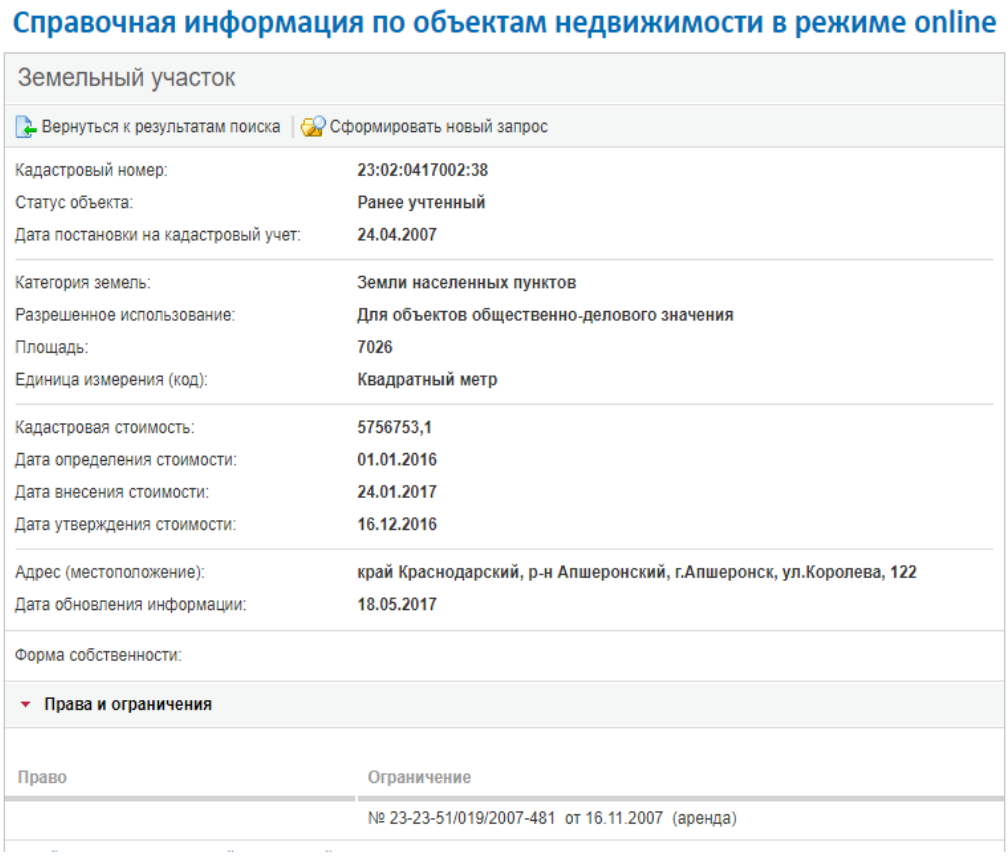


Рисунок №8.7

Описание недвижимого имущества, находящегося в собственности ООО «Апшеронский машиностроительный завод», расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122, приведено в таблицах № 8.4, 8.5 согласно технической документации и визуального осмотра.

Таблица № 8.4 – Описание недвижимого имущества.

№ п/п	Наименование	Литер	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2	Общая площадь по наружному обмеру, м2 (длина, м)	Высота, м	Строительный объем, м3	Этажность	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации
1	Главный корпус завода «Лессельмаш»	А	1953	н/у	6868,87	6734,7	7,45 /4,2/ 5,85	49398,0	2	ленточный бетонный	кирпичные	-	чердачные-железобетонное; междуэтажные-ж/б плиты	металлическая, совмещенная	бетонные, дощатые, асфальтовые	одинарные глухие	простые	оштукатурено, окрашено	отопление, водопровод, канализация - центральные электроснабжение
2	Нежилое здание-пристройка	А20	н/у	1	326,77	196,56	7,4	1454,5	2	бетонный ленточный глубиной заложения до 1 м	кирпичные т.ст. 0,4	кирпичные	чердачные-железобетонные	деревянные стропила, кровля-профнастил	дощатые по деревянным лагам окрашенные	деревянные раздельные двухстворчатые	деревянные филенчатые окрашенные	штукатурка цементно-известковая побелка	отопление-от групповой котельной, электроснабжение
	Нежилое здание-пристройка	А1	н/у	1	185,50	77,49	10,3	795,0	3	бетонный ленточный глубиной заложения до 1 м	кирпичные т.ст. 0,4	кирпичные	чердачные- деревянные отепленные, междуэтажные-	железные формы, железо	бетонные	деревянные одинарные одностворчатые окрашенные	металлические окрашены	отделка пластиком-50%	отопление-от групповой котельной, электроснабжение

№ п/п	Наименование	Литер	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2	Общая площадь по наружному обмеру, м2 (длина, м)	Высота, м	Строительный объем, м3	Этажность	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации
3	Нежилое строение-котельная	Е	1953	1	461,29	530,78	3,1	1645,42	1	бетонный ленточный глубиной заложения до 2 м	кирпичные т.ст. 0,45	кирпичные	чердачные-железобетонные	деревянные стропила, кровля-шиферная по	бетонные	деревянные раздельные двухстворчатые окрашенные	металлические окрашенные	штукатурка цементно-известковая, побелка	отопление - АГВ и др., водопровод - от городской сети, канализация -
4	Нежилое здание-кислородная	С1	1989	н/у	123,90	101	4,2	424,20	1	железобетонный	металлические	-	-	металлическая	бетонные		входная металлическая		электроосвещение
	Пристройка	С2	1989	н/у		5,3	2,65	14,05		ленточный	кирпичные		деревянные	шифер	бетонные	створные		оштукатурено	электроосвещение

№ п/п	Наименование	Литер	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2	Общая площадь по наружному обмеру, м2 (длина, м)	Высота, м	Строительный объем, м3	Этажность	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации
	Пристройка	С3	1989	н/у		15,8	2,75	43,45		ленточный	кирпичные	-	деревянные	шифер	бетонные	створные		оштукатурено	электроосвещение
5	Гараж	И	1961	н/у	95,90	112,7	3,7	417,0	1	бетонный	кирпичные	кирпичные	-	профнастил	бетонные	одинарные створные	ворота металлические	-	электроосвещение

Таблица 8.5 – Описание физического состояния недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Техническое состояние
1	Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	Не вполне удовлетворительное: имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна – деревянные рассохлись и открываются с усилием. В некоторых местах наблюдается отслоение и отпадение штукатурки стен.
2	Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	Удовлетворительное: Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. На потолках волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Полы в ходовых местах с потертостями.
3	Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	Не вполне удовлетворительное: имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации, отпадение штукатурки стен, ослабление кирпичной кладки стен. Окна – деревянные рассохлись и открываются с усилием.
4	Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	Не вполне удовлетворительное: Трещины по перемычкам, простенкам. Кровля имеет повреждения. Металлоконструкции покрыты ржавчиной. Ослабление кирпичной кладки стен. Внутренняя отделка помещений требует ремонта.
5	Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	Не вполне удовлетворительное: имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Трещины по перемычкам, простенкам. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Наблюдается отслоение и отпадение штукатурки стен.

Величина износа определяется методом укрупненной оценки физического износа в соответствии с «Реконструкция зданий», Кутуков В.Н., М. Высшая школа, 1981 г.

Таблица 8.6 Таблица метода укрупненной оценки физического износа

Физический износ, %	**Оценка технического состояния**	**Состояние конструкций зданий**	**Состояние здания**
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	Хорошее
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	Удовлетворительное
41-60	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола, (паркета, плиток)	Не вполне удовлетворительное

61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытие пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Неудовлетворительное
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Непригодное (аварийное)

Информация о правах на недвижимое имущество представлена в разделе 5 (таблица № 5.1).

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе результатов анализа НЭИ в целом ряде случаев требует разработки по сути своей инвестиционного проекта нового строительства или реконструкции. Достоверность результатов такого "проектирования", проведенного оценщиком без каких-либо изысканий и при отсутствии разрешительной документации, весьма сомнительна.

Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т. п.). При этом выбранный оценщиком наиболее эффективный вариант использования объекта должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении разрешённого использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населённого пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным решением и т.д. Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта. И этот потенциал, естественно, должен найти своё отражение в стоимости объекта.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов недвижимости при текущем использовании, поскольку продавец (заказчик оценки) не является инвестором и объект продается исходя из текущего использования по рыночной стоимости (наиболее вероятной) с позиции продавца. Таким образом, Анализ НиНЭИ не проводится.

10. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

10.1 Описание существующих подходов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

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 либо замещение объекта оценки (п. 18 – 19 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок рассматривается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных.

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

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

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Данный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 – 16 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании **метода капитализации**, репрезентативная величина доходов делиться или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Метод дисконтированных денежных потоков переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответствующей нормой отдачи или путем капитализации с применением коэффициента капитализации, который должен отражать последовательность доходов, изменения стоимости собственности и дохода, а также норму отдачи.

Этот метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений доходов и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенный капитал.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где NOI1 – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является: действующим, его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному его использованию.

В формуле расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов сопоставимых с оцениваемым объектом с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу R. При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из методов доходного подхода.

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

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

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

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 (п. 12 – 13 ФСО № 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование выбора применяемых подходов и методов

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Обоснованный выбор сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Как показало проведенное исследование рынка, рынок купли-продажи недвижимости аналогичной оцениваемой достаточно

развит, и в распоряжении оценщиков имеется большой объем ценовой информации, публикуемой различными специальными изданиями (газеты, журналы и др.), а также различные интернет ресурсы. Данная информация является достаточной и достоверной для определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Обоснованный выбор затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО 1, Часть III. п. 19). Оценщик принял решение в данном отчете для расчетов использовать данный подход, т.к. существует вся необходимая (достоверная) информация для применения данного подхода.

10.2 Оценка на основе затратного подхода

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости объектов капитального строительства.

Основные этапы при применении данного подхода к определению стоимости:

- Оценка полной восстановительной стоимости объекта.
- Определение величины накопленного износа объекта оценки.
- Корректировка восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.
- Увеличение рассчитанной остаточной стоимости недвижимости на стоимость земельного участка.

10.2.1 Расчет стоимости прав на земельный участок

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода оценки земельных участков информации.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена с использованием методов сравнительного или доходного подходов.

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

На **сравнительном** подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном** подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного** подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В чистом виде затратный подход к оценке земли не применяется.

Метод сравнения продаж применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее – элементов сравнения);

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

– условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

– условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

– обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

– изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

– расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета для оцениваемого земельного участка

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место. Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана методом сравнения продаж.

По результатам проведенного анализа рынка установлено, что рынок земельных участков, категории земли населенных пунктов, предназначенных для производственных целей в районе расположения объекта оценки развит достаточно слабо. В данном случае анализировался рынок земельных участков Апшеронского района, а также районов, граничащих с районом месторасположения объекта оценки, т.к. общая политическая и социально-экономическая обстановка в исследуемых районах идентична и не влияет на стоимость недвижимости.

Проведенный анализ рынка позволил выявить объекты сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующиеся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.1.

Таблица № 10.1. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью 6734,7 кв.м

Параметры	**Объект оценки**	**Объект-аналог № 1**	**Объект-аналог № 2**	**Объект-аналог № 3**
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - назначение	Под производственной базой	для производственных целей	для размещения магазина	для производственных целей
Цена продажи, руб.	Определяется	500 000,00	1 300 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, 100 кв.м.	67,35	6,0	16,0	50,00
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	февраль, 2018	апрель, 2018	март, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский	Россия, Краснодарский край, г.	Россия, Краснодарский край, г.	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Апшеронск, ул. Луначарского, 1	Белореческ, п. Родники	Ярославского, 133 А
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_747662570	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

*вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов

**с учетом принятых допущений

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 6734,7 кв.м. приведен ниже в таблице №10.2.

Таблица № 10.2 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	Определяется	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на дату сделки				
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на местоположение (ситус)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на фактор размера собственности		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие улучшений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.		61 390	59 855	76 615
Корректировка на вид назначения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие обременений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.		61 390	59 855	76 615
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %		16,0	16,0	16,0

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Сумма корректировок (по модулю)		48,0		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу		0,667	0,667	0,667
Сумма		2,000		
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,000		
Стоимость 100 кв.м, руб.	65 953,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного права аренды земельного участка*, руб.	**4 441 737,00**			

*округление до целых

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.3.

Таблица № 10.3. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью 274,05 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - назначение	Под производственной базой	для производственных целей	для размещения магазина	для производственных целей
Цена продажи, руб.	Определяется	500 000,00	1 300 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, 100 кв.м.	2,7405	6,0	16,0	50,00
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	февраль, 2018	апрель, 2018	март, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Луначарского, 1	Россия, Краснодарский край, г. Белореческ, п. Родники	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_747662570	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

*вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов

**с учетом принятых допущений

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 274,05 кв.м. приведен ниже в таблице №10.4.

Таблица № 10.4 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	Определяется	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на дату сделки				
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на местоположение (ситус)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на фактор размера собственности		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие улучшений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.		61 390	59 855	76 615
Корректировка на вид назначения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие обременений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.		61 390	59 855	76 615
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %		16,0	16,0	16,0
Сумма корректировок (по модулю)			48,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу		0,667	0,667	0,667
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов			1,000	
Стоимость 100 кв.м, руб.	65 953,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного права аренды земельного участка*, руб.	**180 744,00**			

*округление до целых

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.5.

Таблица № 10.5. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью 530,78 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - назначение	Под производственной базой	для производственных целей	для размещения магазина	для производственных целей

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи, руб.	Определяется	500 000,00	1 300 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, 100 кв.м.	5,3078	6,0	16,0	50,00
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	февраль, 2018	апрель, 2018	март, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Луначарского, 1	Россия, Краснодарский край, г. Белореческ, п. Родники	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_747662570	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

*вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов

**с учетом принятых допущений

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 530,78 кв.м. приведен ниже в таблице №10.6.

Таблица № 10.6 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	Определяется	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на дату сделки				
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на местоположение (ситус)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на фактор размера собственности		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие улучшений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на вид назначения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие обременений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.		61 390	59 855	76 615
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %		16,0	16,0	16,0
Сумма корректировок (по модулю)		48,0		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу		0,667	0,667	0,667
Сумма		2,000		
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,000		
Стоимость 100 кв.м, руб.	65 953,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного права аренды земельного участка*, руб.	**350 065,00**			

*округление до целых

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.7.

Таблица № 10.7. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью 122,1 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - назначение	Под производственной базой	для производственных целей	для размещения магазина	для производственных целей
Цена продажи, руб.	Определяется	500 000,00	1 300 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, 100 кв.м.	1,22	6,0	16,0	50,00
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	февраль, 2018	апрель, 2018	март, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Луначарского, 1	Россия, Краснодарский край, г. Белореческ, п. Родники	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_7476625770	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

*вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов

**с учетом принятых допущений

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 122,1 кв.м. приведен ниже в таблице №10.8.

Таблица № 10.8 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	Определяется	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на дату сделки				
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на местоположение (ситус)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на фактор размера собственности		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие улучшений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.		61 390	59 855	76 615
Корректировка на вид назначения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие обременений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.		61 390	59 855	76 615
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %		16,0	16,0	16,0
Сумма корректировок (по модулю)			48,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу		0,667	0,667	0,667
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов			1,000	
Стоимость 100 кв.м, руб.	65 953,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного права аренды земельного участка*, руб.	**80 529,00**			

*округление до целых

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.9.

Таблица № 10.9. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью 112,7 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - назначение	Под производственной базой	для производственных целей	для размещения магазина	для производственных целей
Цена продажи, руб.	Определяется	500 000,00	1 300 000,00	5 200 000,00
Общая площадь, 100 кв.м.	1,127	6,0	16,0	50,00
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	февраль, 2018	апрель, 2018	март, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Россия, Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Луначарского, 1	Россия, Краснодарский край, г. Белореческ, п. Родники	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)	Коммуникации на участке (по меже)
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_747662570	https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/	https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

*вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов

**с учетом принятых допущений

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 112,7 кв.м. приведен ниже в таблице №10.10.

Таблица № 10.10 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	Определяется	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%

Параметры объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на дату сделки				
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на местоположение (ситус)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на фактор размера собственности		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие улучшений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.		61 390	59 855	76 615
Корректировка на вид назначения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие обременений		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	61 390	59 855	76 615
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.		61 390	59 855	76 615
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %		16,0	16,0	16,0
Сумма корректировок (по модулю)		48,0		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу		0,667	0,667	0,667
Сумма		2,000		
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,000		
Стоимость 100 кв.м, руб.	65 953,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного права аренды земельного участка*, руб.	**74 329,00**			

*округление до целых

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке прогнозируемых цен продаж сравнимых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться по элементам сравнения с помощью единиц сравнения (цена за 1 га, за 1 сотку, 1 кв.м., 1 фронтальный метр, единицу плотности застройки). За единицу сравнения принято 100 кв.м. земельного участка.

Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов осуществляется в той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой. В цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах.

При сравнении земельных участков необходимо учитывать следующие элементы:

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика

недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Корректировка на торг принята по нижней границе интервала в размере 12,3% со знаком «минус».

Скидки на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Имущественные права. Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) и вносится к объектам сравнения № 1,2,3 в размере 16% со знаком «минус», так как объект оценки находится на праве аренды на 49 лет, а объекты-аналоги № 1,2,3 на праве собственности.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,82

Условия финансирования. Учитывается разница в условиях финансирования сделки: оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита. Корректировка отсутствует.

Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка (рыночные, вынужденная продажа, другие скидки). Корректировка отсутствует.

Дата продажи. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка отсутствует.

Местоположение.

Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

Расчет корректировок не производился, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, находятся в районах Краснодарского края с одинаковым уровнем социально-экономического развития. Местоположение объектов аналогов идентично местоположению объекта оценки рыночным условиям, правилам землепользования и развития инфраструктуры.

Наличие инженерных коммуникаций. Земельные участки расположены в активно развивающихся зонах, вокруг них находятся здания со всеми коммуникациями и при строительстве есть возможность подключения ко всем коммуникациям. Стоимость инженерных коммуникаций уже проходящих по территории участка, не учитывается, так как данные расходы относятся к зданиям и сооружениям (Журнал "Учет в строительстве" N 2, 2006, с. 101, письмо Минфина России от 25 января 2006 г. N 03-03-04/1/57).

Таким образом, по отношению к наличию улучшений объект оценки и объекты-аналоги не отличаются, и корректировка не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

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

Корректировка на наличие обременений

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку.

Процентная корректировка проводится на кумулятивной основе. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Расчет весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта экспертизы.

Расчет производится следующим способом:

1) Определяется абсолютная величина суммы корректировок в % по каждому из аналогов (сумма модулей частных корректировок) по формуле:

$SUM = k_1+k_2+\ldots k_n$, где:

$К_{1…n}$ – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

2) Определяется величина суммы корректировок в % по всем аналогам по формуле:

$$SUM_{общ} = SUM_1 + SUM_2 + SUM_n$$,где:

$SUM_{1…n}$ – сумма корректировок по каждому из аналогов;

$SUM_{общ}$ – сумма корректировок по всем аналогам.

3) Определяется удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок по формуле:

$$УВ = SUM_n / SUM_{общ}$$

4) Определяется уровень доверия к объекту аналогу по формуле:

$$УД = 1 - УВ$$

То есть чем больше удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

5) Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \ldots УД_n$$

6) Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$Удельный\ вес\ аналога = УД_n / \sum УД.$$

Таким образом, основываясь на проведенных расчетах можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых земельных участков по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 6734,7 кв.м.	4 441 737,00
2	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 274,05 кв.м.	180 744,00
3	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 530,78 кв.м.	350 065,00
4	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 122,1 кв.м.	80 529,00
5	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 112,7 кв.м.	74 329,00
	Всего, оцениваемое имущество	**5 127 404,00**

10.2.2 Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки

Для оценки стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Метод количественного обследования основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется

полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Обоснованный выбор конкретных методов затратного подхода:

Оценщиком в настоящем Отчете в рамках затратного подхода использован метод удельных затрат на единицу площади или объема.

Развитие современных информационных технологий, способов сбора, обработки и хранения информации позволяют Оценщику использовать в качестве информационной базы для расчета различные справочники, в которых содержится актуальные стоимостные показатели стоимости строительства различных объектов недвижимости.

Поэтому в рамках затратного подхода оценка произведена методом удельных затрат на единицу площади или объема (сравнительной единицы). Методология данного метода описана далее.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м^3 строительного объема, 1м^2 покрытия, 1м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется по формуле:

$$СС = C\ in \times N, \qquad (10.2)$$

где: СС - стоимость строительства;

Cin - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Cin используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом.

Таким образом, общая формула стоимости затрат на воспроизводство нового аналога для оцениваемого объекта имеет следующие вид:

$$Сз = К1 * К2 * К3 * К4 * К5 * К6 * К7 * К8 * К9 * К10 \qquad (10.3)$$

Обоснование коэффициентов

К1 – Стоимость затрат на замещение 1 единицы измерения (1кв.м., 1 куб.м, 1п.м., 1 шт.) в ценах 1969 г.;

К2 – Индекс пересчета стоимости строительства от уровня цен 1969 года в цены 1984 года в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11. 05. 83 г., **1,18**;

К3 – Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССр от 11 мая 1983 г. № 94), **1,04**;

К4 – Индекс пересчета стоимости строительства от уровня цен 1984 года в цены по состоянию на дату оценки.

Для пересчета с базовой цены в цены на дату оценки применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне цен.

$$U_{тек/баз} = C_{тек} / C_{баз}$$

Для пересчета используются следующие индексы рыночного удорожания с цен 01.01.1984 г. на строительно-монтажные работы (не включающие величину НДС) в текущие:

110,54 = 99,78 х 6,47 / 5,84, где:

- 99,78 - индекс удорожания сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2 квартал 2013 года к 1984 г. Обоснование: Письмо департамента строительства Краснодарского края от 04.06.2013 г. № 67-1990/13-01-06 «Об индексах на 2 квартал 2013 года» (без учета НДС);

- 6,47 - общеотраслевой средневзвешенный индекс изменения сметной стоимости СМР по Краснодарскому краю на дату оценки (согласно Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09 "Индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на IV квартал 2017 года").;

- 5,84 - индекс удорожания сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2 квартал 2013 года к 2001 г. Обоснование: Письмо департамента строительства Краснодарского края от 04.06.2013 г. № 67-1990/13-01-06 «Об индексах на 2 квартал 2013 года» (без учета НДС).

К5 – Коэффициент на климатическую зону Краснодарского края (техническая часть сборников УПВС);

К6 – Коэффициент, учитывающий наличие – отсутствие конструктивных элементов (техническая часть сборников УПВС);

К7 – Коэффициент, учитывающий сейсмическую интенсивность. В соответствии с рекомендациями по применению сборников, данный коэффициент при сейсмичности 7 баллов составляет 1,04.

К8 – Коэффициент на пристроенное здание

К9 – Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

К10 – учитывающий налог на добавленную стоимость (НДС), 18%.

Обоснование коэффициента на прибыль предпринимателя К 10

Прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже: [3]

$$ПП = \sum R + R_{безрисковая},$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\sum R$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

$R_{безрисковая}$ – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено ниже.

[3] Аналитическая статья www.appraiser.ru/

Таблица 10.11 Расчет рисков.

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общеэкономические тенденции						**x**				
2	Внешнеэкономическая деятельность							**x**			
3	Инфляция						**x**				
4	Инвестиции					**x**					
5	Доходы и сбережения населения						**x**				
6	Система налогообложения					**x**					
7	Угроза передела собственности				**x**						
8	Внутриполитическая стабильность							**x**			
9	Внешнеполитическая деятельность							**x**			
10	Угроза террористических актов					**x**					
Количество наблюдений		0	0	0	1	3	3	3	0	0	0
*Количество наблюдений * ранг фактора*		0	0	0	4	15	18	21	0	0	0
Сумма произведений		58									
Количество факторов		10									
Взвешенное значение		**5,80%**									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива							**x**			
2	Уровень конкуренции в отрасли								**x**		
3	Инвестиционная привлекательность района								**x**		
4	Тенденции развития отрасли							**x**			
Количество наблюдений		0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
*Количество наблюдений * ранг фактора*		0	0	0	0	0	0	14	16	0	0
Сумма произведений		30									
Количество факторов		4									
Взвешенное значение		**7,50%**									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района					**x**					
2	Затопляемость, смерчи и прочие				**x**						
3	Климатические условия района строительства					**x**					
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства					**x**					
5	Уровень развития отрасли строительных материалов				**x**						
6	Наличие трудовых ресурсов					**x**					
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе						**x**				
8	Геологические особенности строительной площадки					**x**					
Количество наблюдений		0	0	0	2	5	1	0	0	0	0
*Количество наблюдений * ранг фактора*		0	0	0	8	25	6	0	0	0	0
Сумма произведений		39									
Количество факторов		8									
Взвешенное значение		**4,88%**									
Суммарный уровень риска		**18,18%**									

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряд государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

Наиболее подходящей безрисковой ставкой является ставка доходности рынка ГКО ОФЗ. Для расчетов была выбрана среднесрочная ставка ГКО ОФЗ (срок до погашения 5 лет) по данным сайта http://www.cbr.ru/.

Таблица 10.12 Величина прибыли предпринимателя на дату оценки

№ п/п	Суммарный уровень рисков, возникающий в процессе реализации строительного проекта	Очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка)	Прибыль предпринимателя, %
1	18,18	7,18	**25**

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) представлен в таблице № 10.13.

Таблица № 10.13 – Расчет стоимости затрат на воспроизводство (замещение) нового аналога объекта оценки

№ п/п	Наименование	Литер	Год постройки	№ сборника/таблица	Измеритель м3,	Количество	Стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки в ценах 1969г.	Индекс изменения стоимости по отрасли хозяйства	Территориальный коэффициент перевода в цены 1984 г.	Индекс перехода к ценам 2018 г.	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на сейсмичность	Поправка на группу капитальности	Поправочные коэффициенты на разницу в конструктивных элементах	Кпд	НДС, %	Стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки, руб.
1	Главный корпус завода «Лессельмаш»	А	1953	сб. 7/отд.1/разд.1 /табл.5	м3	49398,0	11,90	1,18	1,04	110,54	0,92	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	112 543 338,00
2	Нежилое здание-пристройка	А20	н/у	сб.26/том2/отд.3/таб.53	м3	1454,5	21,60	1,18	1,04	110,54	0,95	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	6 211 262,00
3	Нежилое здание-пристройка	А1	н/у	сб.26/том2/отд.3/таб.53	м3	795,0	21,60	1,18	1,04	110,54	0,95	1,04	0,91	0,91	1,25	1,18	3 075 643,00
4	Нежилое строение-котельная	Е	1953	сб.18/отд.1/табл.9	м3	1645,4	17,80	1,18	1,04	110,54	0,94	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	5 729 276,00
5	Нежилое здание-кислородная	С1	1989	сб.20/отд.2/таб.175	м3	424,2	5,90	1,18	1,04	110,54	0,95	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	494 791,00
6	Пристройка	С2	н/у	сб.18/отд.2/таб.57	м3	14,0	25,70	1,18	1,04	110,54	0,94	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	70 609,00
7	Пристройка	С3	н/у	сб.18/отд.2/таб.57	м3	43,5	25,70	1,18	1,04	110,54	0,94	1,04	0,97	0,97	1,25	1,18	212 630,00
8	Гараж	И	1961	сб.19/отд.3/разд.2/таб.67	м3	417,0	21,40	1,18	1,04	110,54	0,98	1,04	1,00	1,00	1,25	1,18	1 819 873,00

10.2.3 Определение величины накопленного износа недвижимого имущества

Общие сведения

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Расчет физического износа определяется следующими методами:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод предполагает использование нормативных инструкций, например, Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Если производственное здание обладает нетипичными условиями эксплуатации данный метод не применим.

Физический износ конструкций, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$F_ф = \left[\sum_1^n F_i \times L_i \right] \div \sum_1^n F_i \ , \qquad (10.6)$$

$F_ф$- физический износ здания, %,

F_i- физический износ i – го конструктивного элемента,

L_i- коэффициент, учитывающий долю восстановительной стоимости i – го конструктивного элемента в общей стоимости здания,

n– количество конструктивных элементов в здании.

В данном случае Оценщиком были использованы метод экспертного состояния, с использованием ведомственных строительных норм ВСН -53-86 р.

Результаты определения физического износа объектов оценки приведены ниже.

Таблица №10.14 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Главный корпус завода «Лессельмаш»		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	7%	40,00	2,80
2	Стены и перегородки	30%	50,00	15,00
3	Перекрытия и покрытие	13%	50,00	6,50
4	Кровля	12%	45,00	5,40
5	Полы	11%	60,00	6,60
6	Проемы	5%	70,00	3,50
7	Отделочные работы	6%	60,00	3,60
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	15%	55,00	8,25
9	Прочие работы	1%	60,00	0,60
ИТОГО:		**100%**	**0,00**	**52,25**
Физический износ, принимаемый к расчету				**52,00**

Таблица №10.15 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Нежилое здание-пристройка		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	5%	40,00	2,00
2	Стены и перегородки	28%	40,00	11,20
3	Перекрытия и покрытие	10%	40,00	4,00
4	Кровля	16%	35,00	5,60
5	Полы	4%	40,00	1,60
6	Проемы	10%	40,00	4,00
7	Отделочные работы	10%	25,00	2,50
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13%	40,00	5,20
9	Прочие работы	4%	40,00	1,60
ИТОГО:		**100%**		**37,70**
Физический износ, принимаемый к расчету				**38,00**

Таблица №10.16 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Нежилое строение-котельная		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	12%	40,00	4,80
2	Стены и перегородки	34%	40,00	13,60
3	Полы	2%	50,00	1,00
4	Покрытия и кровля	19%	45,00	8,55
5	Проемы	9%	60,00	5,40
6	Отделочные работы	6%	60,00	3,60
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	17%	40,00	6,80
8	Прочие работы	1%	40,00	0,40
ИТОГО:		**100%**	**0,00**	**44,15**
Физический износ, принимаемый к расчету				**44,00**

Таблица №10.17 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Нежилое здание-кислородная		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	15%	40,00	6,00
2	Стены и перегородки	38%	40,00	15,20
3	Перекрытия и покрытие	12%	40,00	4,80
4	Кровля	16%	35,00	5,60
5	Полы	15%	40,00	6,00
6	Проемы	-	0,00	
7	Отделочные работы	2%	40,00	0,80
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	1%	40,00	0,40
9	Прочие работы	1%	50,00	0,50
ИТОГО:		**100%**		**39,30**
Физический износ, принимаемый к расчету				**39,00**

Таблица №10.18 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Пристройка		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	4%	40,00	1,60
2	Стены и перегородки	20%	40,00	8,00
3	Перекрытия и покрытие	12%	40,00	4,80
4	Кровля	15%	35,00	5,25
5	Полы	9%	40,00	3,60
6	Проемы	11%	50,00	5,50
7	Отделочные работы	6%	40,00	2,40
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18%	40,00	7,20
9	Прочие работы	5%	50,00	2,50
ИТОГО:		**100%**		**40,85**
Физический износ, принимаемый к расчету				**41,00**

Таблица №10.19 – Результаты определения физического износа объекта оценки

№ п/п	Конструктивный элемент	Гараж		
		Удельный вес	Физический износ элемента по данным визуального осмотра (с учетом срока службы), %	Интегральный уровень физического износа, %
1	Фундаменты	13%	40,00	5,20
2	Стены и перегородки	28%	55,00	15,40
3	Перекрытия и покрытие	10%	55,00	5,50
4	Кровля	7%	40,00	2,80
5	Полы	8%	60,00	4,80
6	Проемы	9%	40,00	3,60
7	Отделочные работы	5%	75,00	3,75
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	16%	40,00	6,40
9	Прочие работы	4%	50,00	2,00
ИТОГО:		**100%**		**49,45**
Физический износ, принимаемый к расчету				**49,00**

Определение внешнего устаревания.

Внешнее устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращение спроса на том или иной вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений или коммуникаций, а также правовыми изменениями.

Определение функционального устаревания.

Признаки функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое устаревание вызывается:

- - недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

- переизбытком отдельных элементов (сверхулучшений).

Устранимое функциональное устаревание измеряется затратами на замену устаревших элементов, а также может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Элементы зданий и сооружений, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов, относятся к «сверхулучшениям». К устранимому функциональному устареванию можно отнести отсутствие элементов благоустройства – лифты, пожарная и охранная сигнализация, наличие избыточных элементов (перегородки, планировка помещений), разработка проектной документации в соответствии с требованиями по строительству зданий производственного назначения.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается объёмно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранения этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению. В соответствии с общей частью сборников УПВС п.28 к восстановительной стоимости применяются поправочные коэффициенты удорожания строительства в сейсмических районах. Однако стоимость в сборниках УПВС определена при сейсмичности в 6 баллов. Сейсмичность района согласно карте А-ОСР-97 на дату оценки оценивается в 8 баллов. Следовательно, для объектов построенных до 1997 года: для зданий – функциональное устаревание 5%, для сооружений – 4%.

Функциональное устаревание рассчитано в таблице 10.20.

Таблица 10.20 – Определение функционального устаревания.

№ п/п	Фактическое наименование	Литер	Функциональный износ, %
1	Главный корпус завода «Лессельмаш»	А	5,00
2	Нежилое здание-пристройка	А20	5,00
3	Нежилое здание-пристройка	А1	5,00
4	Нежилое строение-котельная	Е	5,00
5	Нежилое здание-кислородная	С1	5,00
6	Пристройка	С2	5,00
7	Пристройка	С3	5,00
8	Гараж	И	5,00

Расчет совокупного износа имущества

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (И) по формуле:

$$И = 1- (1-И_{физ}) \times (1- И_{фун}) \times (1- И_{вн})$$

где: $И_{физ}$ - естественный физический износ, проценты;

$И_{фун}$– функциональный (моральный) износ, проценты;

$И_{вн}$ - экономическое устаревание, проценты.

Таблица 10.21 – Определение накопленного износа

№ п/п	Фактическое наименование	Литер	Год постройки	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
1	Главный корпус завода «Лессельмаш»	А	1953	52,00	5,00	0,00	54,40

№ п/п	Фактическое наименование	Литер	Год постройки	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
2	Нежилое здание-пристройка	А20	н/у	37,7	5,00	0,00	40,80
3	Нежилое здание-пристройка	А1	н/у	37,70	5,00	0,00	40,80
4	Нежилое строение-котельная	Е	1953	44,15	5,00	0,00	46,90
5	Нежилое здание-кислородная	С1	1989	39,30	5,00	0,00	42,30
6	Пристройка	С2	1989	40,85	5,00	0,00	43,80
7	Пристройка	С3	1989	40,85	5,00	0,00	43,80
8	Гараж	И	1961	49,45	5,00	0,00	52,00

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа.

Таблица № 10.22 – Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование	Стоимость строительства, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А	112 543 338,00	54,40	51 319 762,00
2	Нежилое здание-пристройка, литер А20	6 211 262,00	40,80	3 677 067,00
	Нежилое здание-пристройка, литер А1	3 075 643,00	40,80	1 820 781,00
3	Нежилое строение-котельная, литер Е	5 729 276,00	46,90	3 042 246,00
4	Нежилое здание-кислородная, литер С1	494 791,00	42,30	285 494,00
	Пристройка, литер С2	70 609,00	43,80	39 682,00
	Пристройка, литер С3	212 630,00	43,80	119 498,00
5	Гараж, литер И	1 819 873,00	52,00	873 539,00
Итого, руб.:				**61 178 069,00**

Алгоритм расчета:

1. Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналогичного объекта рассчитаны в таблице № 10.5.
2. Накопленный износ определен в таблице № 10.21.

Расчет затрат на замещение улучшений с учетом накопленного износа рассчитан по формуле:

$$С_{в.} = С_{н} \times (1-И), \qquad (10.9)$$

где

где $С_{в.}$ – Рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$С_{н.}$ – Затраты на замещение нового объекта, руб.

И – Накопленный износ, %

Заключение о рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества затратным подходом

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом = Затраты на замещение с учетом накопленного износа + Рыночная стоимость права собственности/права аренды земельного участка;

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице № 10.23.

Таблица № 10.23 – Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	51 319 762,00
	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 6734,7 кв.м.	4 441 737,00
	Итого	**55 761 499,00**
2	Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	5 497 848,00
	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 274,05 кв.м.	**180 744,00**
	Итого	5 678 592,00
3	Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	3 042 246,00
	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 530,78 кв.м.	350 065,00
	Итого	**3 392 311,00**
4	Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	444 674,00
	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 122,1 кв.м.	80 529,00
	Итого	**525 203,00**
5	Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	873 539,00
	Право аренды на земельный участок (пятно застройки), площадью 112,7 кв.м.	74 329,00
	Итого	**947 868,00**

Заключение по затратному подходу

В результате применения затратного подхода оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего МУП Северского района «Служба единого заказчика», рассчитанная затратным подходом, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	55 761 499,00
Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	5 678 592,00
Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	3 392 311,00
Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	525 203,00
Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	947 868,00
ИТОГО	**66 305 473,00**

10.3 Оценка на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход включает два метода:

– метод сравнения продаж;

– метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с

объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

В рамках данного отчета наиболее применим метод сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

– изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.

– корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.

– согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход включает два метода:

– метод сравнения продаж;

– метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Обоснованный выбор конкретных методов сравнительного подхода:

Из методов, основанных на сравнительном подходе, может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

-рынок коммерческой недвижимости Краснодарского края достаточно хорошо развит, и в распоряжении оценщиков имеется большой объем ценовой информации, публикуемой различными специальными изданиями (газеты, журналы и др.), а также различные интернет ресурсы. Данная информация является достаточной и достоверной для определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

-при наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценка произведена методом прямого сравнительного анализа продаж.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

– изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.

– корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.

– согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

10.3.1 Расчет объектов оценки сравнительным подходом.

Единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м. общей площади зданий.

Проведенный анализ рынка производственно-складской недвижимости Апшеронского района в г. Апшеронске не выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов. Поэтому при дальнейшем анализе рассматривались другие районы Краснодарского края, сопоставимые по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры, с целью выявления объектов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующихся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта). По состоянию на дату оценки в результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов. В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, №2, №3.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице № 10.24.

Таблица № 10.24. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки: Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Вид объекта:	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тип недвижимости	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Цена продажи, руб.	Определяется	30 000 000,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Общая площадь м^2 по внутреннему обмеру	6868,87	4320,0	1300,0	1700,0
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	67,347	100,00	60,00	11,94
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда 49 лет	Собственность	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Условия продажи и финансирования	рыночные/100% оплата по факту сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	Март, 2018	Апрель, 2018	Апрель, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	Краснодасркий край, г.Усть-Лабинск ул. Дачная, 13	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Физическое состояние	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций неудовлетворительное, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций хорошее, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций - удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие хоз. построек	да	да	да	да
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Готовность объекта	100%	100%	100%	100%
Особые условия продажи	—	—	—	—
Источник информации	—	https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/359444	https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были утончены характеристики объектов аналогов (площадь земельного участка, группа капитальности, наличие отопления, инженерные коммуникации и наличие ж/д ветки).

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права собственности земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в таблице 10.25. (Описание объектов-аналогов и корректировок в разделе 10.2.1 и таблице 10.1)

Таблица № 10.25. – Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права собственности 100 кв.м. земельного участка в районе расположения объектов оценке.

Параметры объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи 100 кв.м, руб.	83 333,00	81 250,00	104 000,00
Корректировка на торг	-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид права	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на дату сделки			
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на местоположение (ситус)	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на фактор размера собственности	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на наличие улучшений	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на вид назначения	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на наличие обременений	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	73 083	71 256	91 208
Скорректированная стоимость 100 кв.м., руб.	73 083	71 256	91 208
Сумма корректировок по модулю, по каждому объекту, %	12,3	12,3	12,3
Сумма корректировок (по модулю)	36,9		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок	0,333	0,333	0,333
Доверие объекту аналогу	0,667	0,667	0,667
Сумма	2,000		
Весовой коэффициент	0,333	0,333	0,333
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000		
Средневзвешенная стоимость 100 кв.м. права собственности земельного участка*, руб.	**78 516,00**		

*округление до целых

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Корректировка на торг принята по нижней границе интервала в размере 12,3% со знаком «минус».

Скидки на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Внесение других корректировок не требуется, так как объекты сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества представлен в таблице 10.26

Таблица № 10.26. – Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества: Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб.	Определяется	30 000 000,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Площадь земельного участка, 100 кв.м.		100,00	60,00	11,94
Стоимость земельного участка за 100 кв.м. в районе расположения объекта аналога		78 516,00	78 516,00	65 953,00
Стоимость земельного участка , относящегося к объекту аналогу, руб.		7 851 600,00	4 710 960,00	787 478,82
Стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб.		22 148 400,00	13 289 040,00	9 712 521,18
Корректировка на торг		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	20 487 270	12 292 362	8 984 082
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	20 487 270	12 292 362	8 984 082

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	20 487 270	12 292 362	8 984 082
Корректировка на вид права на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	20 487 270	12 292 362	8 984 082
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	20 487 270	12 292 362	8 984 082
Цена продажи 1 кв. м, руб.		4 742	9 456	5 285
Размер площади, кв. м.	**6868,87**	**4320,0**	**1300,0**	**1700,0**
Корректировка на фактор масштаба собственности		0,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 742	8 889	4 968
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 742	8 889	4 968
Корректировка на вид недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		4 742	8 889	4 968
Корректировка на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 742	8 889	4 968
Корректировка на физическое состояние (износ)		30%	-19%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	4 968
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	22%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	6 061
Корректировка на этажность		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	6 061
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	6 061
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	6 061
Корректировка на наличие особых условий		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 165	7 200	6 061
Величина корректировок по модулю, %		30,00	25,00	28,00
Сумма корректировок (по модулю)			83,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,361	0,301	0,337
Доверие объекту аналогу		0,639	0,699	0,663
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,319	0,349	0,331
Суммарное значение весовых коэффициентов			1,000	
Стоимость 1 кв.м, руб.	6 492,00			
Рыночная стоимость ОКС, руб.	44 592 704,00			
Стоимость земельного участка, руб.	4 441 737,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	**49 034 441,00**			

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на размер земельного участка (Очищение стоимости от прав на земельный участок)

В связи с тем, что объекты-аналоги так или иначе содержат в своей стоимости стоимость земельных участков, на которых они расположены, оценщик счел необходимым в данном случае очистить стоимость объектов аналогов от величины стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права собственности 100 кв. м. земельного участка определена в табл. 10.25 настоящего отчета. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в разделе 10.2.1 таблица 10.2.

2. Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.), согласно которого скидка на торг на универсальные производственно-складские объекты - из приведенной таблицы принимается из расширенного интервала в размере значение -7,5%.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

2. Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась.

3. Дата сделки. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка не вводилась. За период с даты подачи объявлений по каждому из объектов-аналогов до даты оценки каких-либо существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края не произошло. Кроме того, производственно-складские комплексы, как единый объект, относятся к низколиквидным объектам, со средним сроком экспозиции от 6 до 18 месяцев. Оценщик в связи с этим считает, что цена за объекты, выставленные к продаже, на дату оценки является достоверной, поэтому корректировка на дату предложения не применяется.

4. Вид права на улучшения. Объекты-аналоги, как объект оценки находятся в собственности. Корректировка не вносится.

5. Местоположение. Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.

- Состояние окружающей застройки.

В данном случае корректировки не вводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным критериям. Населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги по уровню социально-экономического развития сопоставимы.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Площадь объекта оценки и объекта сравнения №1 относится к одному диапазону >3000 кв.м. Площадь объектов сравнения №2,3 относится к диапазону 1500-2000 кв.м. Корректировка вносится к объектам сравнения №2,3 в размере 6% со знаком «минус».

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

7. Группа капитальности (материал стен). В данном случае учитывается такой фактор как капитальность здания. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен. Учитывается такой фактор, как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не вносится.

8. Корректировка на функциональное отличие

Объекты-аналоги соответствуют типу недвижимости/ классу недвижимости объекта оценки. Внесение корректировки не требуется.

9. Наличие ж/д ветки. При сравнении учитывается наличие либо отсутствие ж/д ветки. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

10. Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

Объект-аналог №3 имеет сопоставимое состояние с объектом оценки. Внесение корректировки не требуется. Объекту аналогу №1 требуется проведение капитального ремонта, состояние отделки объекта-аналога №1 – неудовлетворительное. Корректировка применяется к объекту сравнения №1 в размере 30% со знаком «плюс» из расширенного интервала путем вычисления зависимости удельной цены объекта требующего капитального ремонта (Rкап) от удельной цены такого же объекта в удовлетворительном состоянии (Rудовл): Rкап/0,77=1,3 или 30%. Объект сравнения №2 находится в хорошем состоянии (новое здание). Корректировка применяется к объекту сравнения №2 в размере 19% со знаком «минус» путем вычисления зависимости удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) (Rхор) от удельной цены такого же объекта в удовлетворительном состоянии (Rудовл): Rхор/1,24 = 0,81 или -19%.

11. Корректировка на уровень отделки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

Объекту сравнения №3 требуется проведение ремонтных работ. Корректировка применяется к объекту сравнения №3 в размере 22% со знаком «плюс» путем вычисления зависимости удельной цены объекта требующего замены отделки (Rзам) от удельной цены такого же объекта с удовлетворительной отделкой (Rудовл): Rзам/0,82 = 1,22 или 22%.

12. Корректировка на этажность

При проведении исследования Оценщиком были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, стоимость административных зданий не зависит от этажности, внесение корректировки не требуется.

13. Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация). Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

14. Наличие отопления. Объекты аналоги имеют отопление, как и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

15. Корректировка на наличие особых условий

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Таблица № 10.26. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м.

Параметры	**Объект Оценки**	**Объект № 1**	**Объект № 2**	**Объект № 3**
Вид объекта:	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тип недвижимости	Административный корпус	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Общая площадь м^2 по внутреннему обмеру	512,30	1500,0	1300,0	1700,0
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	2,741	100,00	60,00	11,94
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Условия продажи и финансирования	рыночные/100% оплата по факту сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	Апрель, 2018	Апрель, 2018	Апрель, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, 175.	Краснодасркий край, г.Усть-Лабинск ул. Дачная, 13	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона
Ситус, в том числе:				

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Физическое состояние	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций хорошее, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций - удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие хоз. построек	да	да	да	да
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Готовность объекта	100%	100%	100%	100%
Особые условия продажи	—	—	—	—
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484	https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были утончены характеристики объектов аналогов (площадь земельного участка, группа капитальности, наличие отопления, инженерные коммуникации и наличие ж/д ветки).

Таблица № 10.27. – Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Площадь земельного участка, 100 кв.м.		100,00	60,00	11,94
Стоимость земельного участка за 100 кв.м. в районе расположения объекта аналога		65 953,00	78 516,00	65 953,00
Стоимость земельного участка , относящегося к объекту аналогу, руб.		6 595 300,00	4 710 960,00	787 478,82
Стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб.		7 585 752,00	13 289 040,00	9 712 521,18
Корректировка на торг		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на вид права на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи 1 кв. м, руб.		4 678	9 456	5 285
Размер площади, кв. м.	**512,30**	**1500,0**	**1300,0**	**1700,0**
Корректировка на фактор масштаба собственности		16,00%	12,00%	16,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	10 591	6 131
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	10 591	6 131
Корректировка на вид недвижимости		34%	34%	34%
Скорректированная цена продажи, руб.		7 271	14 192	8 216
Корректировка на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 271	14 192	8 216
Корректировка на физическое состояние (износ)		0%	-19%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 271	11 496	8 216
Корректировка на уровень отделки		22%	0%	22%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	8 871	11 496	10 024
Корректировка на этажность		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	8 871	11 496	10 024
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	8 871	11 496	10 024
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	8 871	11 496	10 024
Корректировка на наличие особых условий		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	8 871	11 496	10 024
Величина корректировок по модулю, %		72,00	65,00	72,00
Сумма корректировок (по модулю)		209,0		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,344	0,311	0,344
Доверие объекту аналогу		0,656	0,689	0,656
Сумма		2,000		
Весовой коэффициент		0,328	0,344	0,328
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000			
Стоимость 1 кв.м, руб.	10 153,00			
Рыночная стоимость ОКС, руб.	5 201 382,00			
Стоимость земельного участка, руб.	180 744,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	**5 382 126,00**			

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на размер земельного участка (Очищение стоимости от прав на земельный участок)

В связи с тем, что объекты-аналоги так или иначе содержат в своей стоимости стоимость земельных участков, на которых они расположены, оценщик счел необходимым в данном случае очистить стоимость объектов аналогов от величины стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права собственности 100 кв. м. земельного участка определена в табл. 10.25 настоящего отчета. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в разделе 10.2.1 таблица 10.2.

2. Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.), согласно которого скидка на торг на универсальные

производственно-складские объекты - из приведенной таблицы принимается из расширенного интервала в размере значение -7,5%.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

2. Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась.

3. Дата сделки. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка не вводилась. За период с даты подачи объявлений по каждому из объектов-аналогов до даты оценки каких-либо существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края не произошло. Кроме того, производственно-складские комплексы, как единый объект, относятся к низколиквидным объектам, со средним сроком экспозиции от 6 до 18 месяцев. Оценщик в связи с этим считает, что цена за объекты, выставленные к продаже, на дату оценки является достоверной, поэтому корректировка на дату предложения не применяется.

4. Вид права на улучшения. Объекты-аналоги, как объект оценки находятся в собственности. Корректировка не вносится.

5. Местоположение. Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

В данном случае корректировки не вводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным критериям. Населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги по уровню социально-экономического развития сопоставимы.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Площадь объекта оценки относится к одному диапазону 300-600 кв.м. Площадь объектов сравнения №1,3 относится к диапазону 1500-2000 кв.м. Корректировка вносится к объектам сравнения №1,3 в размере 16% со знаком «плюс». Площадь объекта сравнения №2 относится к диапазону 1000-1500 кв.м. Корректировка вносится к объекту сравнения №2 в размере 12% со знаком «плюс».

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

7. Группа капитальности (материал стен). В данном случае учитывается такой фактор как капитальность здания. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен. Учитывается такой фактор, как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не вносится.

8. Корректировка на функциональное отличие

На любой производственно-складской базе имеются административно-бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно- складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33

Корректировка вносится ко всем объектам сравнения в размере 34% со знаком «плюс».

9. Наличие ж/д ветки. При сравнении учитывается наличие либо отсутствие ж/д ветки. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

10. Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

Объект-аналоги №1,3 имеет сопоставимое состояние с объектом оценки. Внесение корректировки не требуется. Объект сравнения №2 находится в хорошем состоянии (новое здание). Корректировка применяется к объекту сравнения №2 в размере 19% со знаком «минус» путем вычисления зависимости удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) (Rxop) от удельной цены такого же объекта в удовлетворительном состоянии (Rудовл): Rxop/1,24 = 0,81 или -19%.

11. Корректировка на уровень отделки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

Объектам сравнения №1,3 требуется проведение ремонтных работ. Корректировка применяется к объектам сравнения №1,3 в размере 22% со знаком «плюс» путем вычисления зависимости удельной цены объекта требующего замены отделки (Rзам) от удельной цены такого же объекта с удовлетворительной отделкой (Rудовл): Rзам/0,82 = 1,22 или 22%.

12. Корректировка на этажность

При проведении исследования Оценщиком были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, стоимость административных зданий не зависит от этажности, внесение корректировки не требуется.

13. Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация). Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

14. Наличие отопления. Объекты аналоги имеют отопление, как и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

15. Корректировка на наличие особых условий

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Таблица № 10.28. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.

Параметры	**Объект Оценки**	**Объект № 1**	**Объект № 2**	**Объект № 3**
Вид объекта:	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тип недвижимости	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Общая площадь м^2 по внутреннему обмеру	461,29	1500,0	1300,0	1700,0
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	5,308	100,00	60,00	11,94
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Условия продажи и финансирования	рыночные/100% оплата по факту сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	Апрель, 2018	Апрель, 2018	Апрель, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, 175.	Краснодасркий край, г.Усть-Лабинск ул. Дачная, 13	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Физическое состояние	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций хорошее, состояние отделки-удовлетворительное	Состояние конструкций - удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие хоз. построек	да	да	да	да
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Готовность объекта	100%	100%	100%	100%
Особые условия продажи	—	—	—	—
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484	https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были утончены характеристики объектов аналогов (площадь земельного участка, группа капитальности, наличие отопления, инженерные коммуникации и наличие ж/д ветки).

Таблица № 10.29. – Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	18 000 000,00	10 500 000,00
Площадь земельного участка, 100 кв.м.		100,00	60,00	11,94
Стоимость земельного участка за 100 кв.м. в районе расположения объекта аналога		65 953,00	78 516,00	65 953,00
Стоимость земельного участка , относящегося к объекту аналогу, руб.		6 595 300,00	4 710 960,00	787 478,82
Стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб.		7 585 752,00	13 289 040,00	9 712 521,18
Корректировка на торг		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на вид права на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	12 292 362	8 984 082
Цена продажи 1 кв. м, руб.		4 678	9 456	5 285
Размер площади, кв. м.	**461,29**	**1500,0**	**1300,0**	**1700,0**
Корректировка на фактор масштаба собственности		16,00%	12,00%	16,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	10 591	6 131

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	10 591	6 131
Корректировка на вид недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		5 426	10 591	6 131
Корректировка на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	10 591	6 131
Корректировка на физическое состояние (износ)		0%	-19%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 426	8 579	6 131
Корректировка на уровень отделки		22%	0%	22%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 620	8 579	7 480
Корректировка на этажность		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 620	8 579	7 480
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 620	8 579	7 480
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 620	8 579	7 480
Корректировка на наличие особых условий		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 620	8 579	7 480
Величина корректировок по модулю, %		38,00	31,00	38,00
Сумма корректировок (по модулю)			107,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,355	0,290	0,355
Доверие объекту аналогу		0,645	0,710	0,645
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,322	0,355	0,322
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000			
Стоимость 1 кв.м, руб.	7 593,00			
Рыночная стоимость ОКС, руб.	3 502 575,00			
Стоимость земельного участка, руб.	350 065,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	**3 852 640,00**			

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на размер земельного участка (Очищение стоимости от прав на земельный участок)

В связи с тем, что объекты-аналоги так или иначе содержат в своей стоимости стоимость земельных участков, на которых они расположены, оценщик счел необходимым в данном случае очистить стоимость объектов аналогов от величины стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права собственности 100 кв. м. земельного участка определена в табл. 10.25 настоящего отчета. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в разделе 10.2.1 таблица 10.2.

2. Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.), согласно которого скидка на торг на универсальные производственно-складские объекты - из приведенной таблицы принимается из расширенного интервала в размере значение -7,5%.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

2. Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась.

3. Дата сделки. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка не вводилась. За период с даты подачи объявлений по каждому из объектов-аналогов до даты оценки каких-либо существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края не произошло. Кроме того, производственно-складские комплексы, как единый объект, относятся к низколиквидным объектам, со средним сроком экспозиции от 6 до 18 месяцев. Оценщик в связи с этим считает, что цена за объекты, выставленные к продаже, на дату оценки является достоверной, поэтому корректировка на дату предложения не применяется.

4. Вид права на улучшения. Объекты-аналоги, как объект оценки находятся в собственности. Корректировка не вносится.

5. Местоположение. Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

В данном случае корректировки не вводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным критериям. Населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги по уровню социально-экономического развития сопоставимы.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Площадь объекта оценки относится к одному диапазону 300-600 кв.м. Площадь объектов сравнения №1,3 относится к диапазону 1500-2000 кв.м. Корректировка вносится к объектам сравнения №1,3 в размере 16% со знаком «плюс». Площадь объекта сравнения №2 относится к диапазону 1000-1500 кв.м. Корректировка вносится к объекту сравнения №2 в размере 12% со знаком «плюс».

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

7. Группа капитальности (материал стен). В данном случае учитывается такой фактор как капитальность здания. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен. Учитывается такой фактор, как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не вносится.

8. Корректировка на функциональное отличие

На любой производственно-складской базе имеются административно-бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно- складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33

. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

9. Наличие ж/д ветки. При сравнении учитывается наличие либо отсутствие ж/д ветки. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

10. Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

Объект-аналоги №1,3 имеет сопоставимое состояние с объектом оценки. Внесение корректировки не требуется. Объект сравнения №2 находится в хорошем состоянии (новое здание). Корректировка применяется к объекту сравнения №2 в размере 19% со знаком «минус» путем вычисления зависимости удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) (Rxop) от удельной цены такого же объекта в удовлетворительном состоянии (Rудовл): Rxop/1,24 = 0,81 или -19%.

11. Корректировка на уровень отделки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

Объектам сравнения №1,3 требуется проведение ремонтных работ. Корректировка применяется к объектам сравнения №1,3 в размере 22% со знаком «плюс» путем вычисления зависимости удельной цены объекта требующего замены отделки (Rзам) от удельной цены такого же объекта с удовлетворительной отделкой (Rудовл): Rзам/0,82 = 1,22 или 22%.

12. Корректировка на этажность

При проведении исследования Оценщиком были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, стоимость административных зданий не зависит от этажности, внесение корректировки не требуется.

13. Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация). Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

14. Наличие отопления. Объекты аналоги имеют отопление, как и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

15. Корректировка на наличие особых условий

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Таблица № 10.30. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Вид объекта:	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тип недвижимости	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	2 900 000,00	10 500 000,00
Общая площадь м^2 по внутреннему обмеру	123,90	1500,0	500,0	1700,0
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	1,221	100,00	4,00	11,94
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Условия продажи и финансирования	рыночные/100% оплата по факту сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	Апрель, 2018	Февраль, 2018	Апрель, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, 175.	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Физическое состояние	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций - удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Металлопрофиль/кирпич	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие хоз. построек	да	да	да	да
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Готовность объекта	100%	100%	100%	100%
Особые условия продажи	—	—	—	—
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484	https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/311641	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были утончены характеристики объектов аналогов (площадь земельного участка, группа капитальности, наличие отопления, инженерные коммуникации и наличие ж/д ветки).

Таблица № 10.31. – Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	2 900 000,00	10 500 000,00
Площадь земельного участка, 100 кв.м.		100,00	4,00	11,94
Стоимость земельного участка за 100 кв.м. в районе расположения объекта аналога		65 953,00	65 953,00	65 953,00
Стоимость земельного участка , относящегося к объекту аналогу, руб.		6 595 300,00	263 812,00	787 478,82
Стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб.		7 585 752,00	2 636 188,00	9 712 521,18
Корректировка на торг		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на вид права на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Цена продажи 1 кв. м, руб.		4 678	4 877	5 285
Размер площади, кв. м.	**123,90**	**1500,0**	**500,0**	**1700,0**
Корректировка на фактор масштаба собственности		23,00%	9,00%	23,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	5 754	5 316	6 501

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на материал стен		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на вид недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		4 661	4 306	5 266
Корректировка на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на физическое состояние (износ)		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на этажность		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Корректировка на наличие особых условий		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	4 661	4 306	5 266
Величина корректировок по модулю, %		42,00	28,00	42,00
Сумма корректировок (по модулю)			112,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,375	0,250	0,375
Доверие объекту аналогу		0,625	0,750	0,625
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,313	0,375	0,313
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000			
Стоимость 1 кв.м, руб.	4 717,00			
Рыночная стоимость ОКС, руб.	584 436,00			
Стоимость земельного участка, руб.	80 529,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка*, руб.	**664 965,00**			

*округление до целых

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на размер земельного участка (Очищение стоимости от прав на земельный участок)

В связи с тем, что объекты-аналоги так или иначе содержат в своей стоимости стоимость земельных участков, на которых они расположены, оценщик счел необходимым в данном случае очистить стоимость объектов аналогов от величины стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права собственности 100 кв. м. земельного участка определена в табл. 10.25 настоящего отчета. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в разделе 10.2.1 таблица 10.2.

2. Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.), согласно которого скидка на торг на универсальные производственно-складские объекты - из приведенной таблицы принимается из расширенного интервала в размере значение -7,5%.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

2. Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась.

3. Дата сделки. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка не вводилась. За период с даты подачи объявлений по каждому из объектов-аналогов до даты оценки каких-либо существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края не произошло. Кроме того, производственно-складские комплексы, как единый объект, относятся к низколиквидным объектам, со средним сроком экспозиции от 6 до 18 месяцев. Оценщик в связи с этим считает, что цена за объекты, выставленные к продаже, на дату оценки является достоверной, поэтому корректировка на дату предложения не применяется.

4. Вид права на улучшения. Объекты-аналоги, как объект оценки находятся в собственности. Корректировка не вносится.

5. Местоположение. Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

В данном случае корректировки не вводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным критериям. Населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги по уровню социально-экономического развития сопоставимы.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Площадь объекта оценки относится к одному диапазону 100-300 кв.м. Площадь объектов сравнения №1,3 относится к диапазону 1500-2000 кв.м. Корректировка вносится к объектам сравнения №1,3 в размере 23% со знаком «плюс». Площадь объекта сравнения №2 относится к диапазону 300-600 кв.м. Корректировка вносится к объекту сравнения №2 в размере 9% со знаком «плюс».

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

7. Группа капитальности (материал стен). В данном случае учитывается такой фактор как капитальность здания. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен. Учитывается такой фактор, как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Объект-аналоги №1,2,3 имеют отличные материал стен с объектом оценки. Материал стен объектов сравнения-кирпич/бетон, в то время как основным материалом стен объекта оценки является металлопрофиль. Корректировка применяется ко всем объектам сравнения в размере 19% со знаком «минус» путем вычисления зависимости объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта: 0,81 или -19%.

8. Корректировка на функциональное отличие

На любой производственно-складской базе имеются административно-бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно- складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67

Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33

. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

9. Наличие ж/д ветки. При сравнении учитывается наличие либо отсутствие ж/д ветки. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

10. Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

11. Корректировка на уровень отделки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

12. Корректировка на этажность

При проведении исследования Оценщиком были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, стоимость административных зданий не зависит от этажности, внесение корректировки не требуется.

13. Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация). Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

14. Наличие отопления. Объекты аналоги имеют отопление, как и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

15. Корректировка на наличие особых условий

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Таблица № 10.32. – Исходная информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки: Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Вид объекта:	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Тип недвижимости	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	2 900 000,00	10 500 000,00
Общая площадь м^2 по внутреннему обмеру	95,90	1500,0	500,0	1700,0
Площадь земельного участка, 100 кв. м.	1,127	100,00	4,00	11,94
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Условия продажи и финансирования	рыночные/100% оплата по факту сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дата оценки	Апрель, 2018	Февраль, 2018	Апрель, 2018
Месторасположение	Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, 175.	Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск	Краснодарский край, г. Лабинск, промзона
Ситус, в том числе:				
1.Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее	1. Среднее
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя	2. Средняя

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
3. Уровень благоустройства территории	3. Средний	3. Средний	3. Средний	3. Средний
Физическое состояние	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное	Состояние конструкций удовлетворительное, состояние отделки-неудовлетворительное
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие хоз. построек	да	да	да	да
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Готовность объекта	100%	100%	100%	100%
Особые условия продажи	—	—	—	—
Источник информации	—	https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484	https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/311641	https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были утончены характеристики объектов аналогов (площадь земельного участка, группа капитальности, наличие отопления, инженерные коммуникации и наличие ж/д ветки).

Таблица № 10.31. – Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества: Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб.	Определяется	14 181 052,00	2 900 000,00	10 500 000,00
Площадь земельного участка, 100 кв.м.		100,00	4,00	11,94
Стоимость земельного участка за 100 кв.м. в районе расположения объекта аналога		65 953,00	65 953,00	65 953,00
Стоимость земельного участка , относящегося к объекту аналогу, руб.		6 595 300,00	263 812,00	787 478,82
Стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб.		7 585 752,00	2 636 188,00	9 712 521,18
Корректировка на торг		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на вид права на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	7 016 821	2 438 474	8 984 082
Цена продажи 1 кв. м, руб.		4 678	4 877	5 285
Размер площади, кв. м.	**95,9**	**1500,0**	**500,0**	**1700,0**
Корректировка на фактор масштаба собственности		37,00%	18,00%	37,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на вид недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		6 409	5 755	7 240
Корректировка на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на физическое состояние (износ)		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на этажность		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Корректировка на наличие особых условий		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.	Определяется	6 409	5 755	7 240
Величина корректировок по модулю, %		37,00	18,00	37,00
Сумма корректировок (по модулю)			92,0	
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		0,402	0,196	0,402
Доверие объекту аналогу		0,598	0,804	0,598
Сумма			2,000	
Весовой коэффициент		0,299	0,402	0,299
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000			
Стоимость 1 кв.м, руб.	6 394,00			
Рыночная стоимость ОКС, руб.	613 185,00			
Стоимость земельного участка, руб.	74 329,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка*, руб.	**687 514,00**			

*округление до целых

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на размер земельного участка (Очищение стоимости от прав на земельный участок)

В связи с тем, что объекты-аналоги так или иначе содержат в своей стоимости стоимость земельных участков, на которых они расположены, оценщик счел необходимым в данном случае очистить стоимость объектов аналогов от величины стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права собственности 100 кв. м. земельного участка определена в табл. 10.25 настоящего отчета. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости права аренды земельного участка в районе расположения объектов оценке представлен в разделе 10.2.1 таблица 10.2.

2. Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.), согласно которого скидка на торг на универсальные производственно-складские объекты - из приведенной таблицы принимается из расширенного интервала в размере значение -7,5%.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
	Цены объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

2. Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась.

3. Дата сделки. На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка не вводилась. За период с даты подачи объявлений по каждому из объектов-аналогов до даты оценки каких-либо существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости Краснодарского края не произошло. Кроме того, производственно-складские комплексы, как единый объект, относятся к низколиквидным объектам, со средним сроком экспозиции от 6 до 18 месяцев. Оценщик в связи с этим считает, что цена за объекты, выставленные к продаже, на дату оценки является достоверной, поэтому корректировка на дату предложения не применяется.

4. Вид права на улучшения. Объекты-аналоги, как объект оценки находятся в собственности. Корректировка не вносится.

5. Местоположение. Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

В данном случае корректировки не вводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным критериям. Населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги по уровню социально-экономического развития сопоставимы.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость недвижимости меняется в зависимости от принадлежности к различным диапазонам. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Площадь объекта оценки относится к одному диапазону <100 кв.м. Площадь объектов сравнения №1,3 относится к диапазону 1500-2000 кв.м. Корректировка вносится к объектам сравнения №1,3 в размере 37% со знаком «плюс». Площадь объекта сравнения №2 относится к диапазону 300-600 кв.м. Корректировка вносится к объекту сравнения №2 в размере 18% со знаком «плюс».

Цена									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
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

7. Группа капитальности (материал стен). В данном случае учитывается такой фактор как капитальность здания. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен. Учитывается такой фактор, как капитальность здания. на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

8. Корректировка на функциональное отличие

На любой производственно-складской базе имеются административно-бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно- складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33

. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

9. Наличие ж/д ветки. При сравнении учитывается наличие либо отсутствие ж/д ветки. В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

10. Физическое состояние. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

11. Корректировка на уровень отделки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

В данном случае корректировки не вводились, т.к. объекты сопоставимы по данному фактору.

12. Корректировка на этажность

При проведении исследования Оценщиком были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, стоимость административных зданий не зависит от этажности, внесение корректировки не требуется.

13. Инженерные коммуникации. При расчете данной корректировки учитывается наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация). Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

14. Наличие отопления. Объекты аналоги имеют отопление, как и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

Корректировка вводится в связи с различиями в наличии отопления объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-

складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка составляет:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации что и объект оценки. В данном случае корректировки не вводились.

15. Корректировка на наличие особых условий

Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования.

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Процентная корректировка проводится на кумулятивной основе. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Расчет весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

1) Определяется абсолютная величина суммы корректировок в % по каждому из аналогов (сумма модулей частных корректировок) по формуле:

$$SUM = k_1+k_2+\dots k_n, \text{ где:}$$

$K_{1\dots n}$ – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

2) Определяется величина суммы корректировок в % по всем аналогам по формуле:

$$SUM_{общ} = SUM_1+SUM_2+SUM_n \text{ ,где:}$$

$SUM_{1\dots n}$ – сумма корректировок по каждому из аналогов;

$SUM_{общ}$ – сумма корректировок по всем аналогам.

3) Определяется удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок по формуле:

$$УВ = SUM_n/SUM_{общ}$$

4) Определяется уровень доверия к объекту аналогу по формуле:

$$УД = 1- УВ$$

То есть чем больше удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

5) Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1+УД_2+\dots УД_n$$

6) Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

10.3.2 Заключение по сравнительному подходу.

В результате применения сравнительного подхода оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего МУП Северского района «Служба единого заказчика», рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

59 621 686,00 (пятьдесят девять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот восемьдесят шесть) рублей 00 коп.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	49 034 441,00
2	Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	5 382 126,00
3	Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	3 852 640,00
4	Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	664 965,00
5	Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	687 514,00
	Всего, оцениваемое имущество	**59 621 686,00**

10.4 Оценка на основе доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:

Способность недвижимости приносить доход считается самым важным показателем при его оценке.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в данном отчете не применяется нами в силу того, что невозможно объективно определить:

- доход в случае сдачи оцениваемых объектов в аренду, поскольку на рынке недвижимости, аналогичной оцениваемой, Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений об аренде объектов, аналогичных оцениваемому. В сложившихся условиях не представляется возможным провести статистический анализ рынка аренды оцениваемого имущества, позволяющий сформировать достоверное представление о потенциальных доходах, которые могло бы оно приносить.

- отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

В соответствие с п.16 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

11. Согласование полученных результатов для объектов недвижимого имущества.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для согласования результатов оценки недвижимого имущества, полученных тремя подходами, используется метод анализа иерархий. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям. В результате чего, может быть выражена относительная степень взаимодействия элементов иерархии.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Затем элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их взаимодействию на общую для них характеристику. Система попарных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы A(i,,j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, относимая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценка имеет следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9 – очень сильное превосходство одного над другим;

2,4,6,8 – соответствующие промежуточные значения.

Вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

В качестве критериев сравнения трех подходов выделим следующие параметры:

A – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

B – тип, качество, полнота данных, на основе которых производится анализ;

C – способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;

D – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, потенциальная доходность, размер).

Матрица сравнения для определения относительных приоритетов параметров сравнения приведена в таблице №11.1 для объектов, рыночная стоимость которых определяется тремя подходами. Сравнение влияния на величину результирующие стоимости объекта оценки отражено в таблицах №11.2-11.5.

Таблица №11.1 – Матрица сравнения

Критерии	A	B	C	D	Расчет степени приоритета	Вес критерия
A	1,00	1,00	5,00	3,00	1,968	0,41506
B	1,00	1,00	4,00	1,00	1,414	0,29826
C	0,20	0,25	1,00	0,33	0,359	0,07578
D	0,33	1,00	3,00	1,00	1,000	0,21090
					4,742	1,00000

Таблица № 11.2 - Сравнение влияния на величину результирующие стоимости объекта оценки: **- критерия A:**

Подход к оценке	1	2	Расчет степени приоритета	Вес критерия
1) Затратный	1,00	0,75	0,866	0,42857
2) Сравнения продаж	1,33	1,00	1,155	0,57143
			2,021	1,00000

Таблица № 11.3 - Сравнение влияния на величину результирующие стоимости объекта оценки: **- критерия B:**

Подход к оценке	1	2	Расчет степени приоритета	Вес критерия
1) Затратный	1,00	0,20	0,447	0,16667
2) Сравнения продаж	5,00	1,00	2,236	0,83333
			2,683	1,00000

Таблица № 11.4 - Сравнение влияния на величину результирующие стоимости объекта оценки: **- критерия C:**

Подход к оценке	1	2	Расчет степени приоритета	Вес критерия
1) Затратный	1,00	0,40	0,632	0,28571
2) Сравнения продаж	2,50	1,00	1,581	0,71429
			2,214	1,00000

Таблица № 11.5 - Сравнение влияния на величину результирующие стоимости объекта оценки: **- критерия D:**

Подход к оценке	1	2	Расчет степени приоритета	Вес критерия
1) Затратный	1,00	0,50	0,707	0,33333
2) Сравнения продаж	2,00	1,00	1,414	0,66667
			2,121	1,00000

Расчет итогового значения веса каждого подхода приведено в таблице № 11.6.

Таблица № 11.6 - Итоговое значение весов каждого подхода

Критерии сравнения	A	B	C	D	Итоговое значение весов для каждого подхода
Вес критерия	0,41506	0,29826	0,07578	0,21090	X
Вес затратного подхода	0,42857	0,16667	0,28571	0,33333	0,30
Вес сравнительного подхода	0,57143	0,83333	0,71429	0,66667	0,70
Сумма:					1,00

Основываясь на результатах метода иерархий, удельные веса подходов оценки в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки составляют:

Затратный подход –30%

Сравнительный подход – 70%

Согласование результатов оценки двумя подходами приведено в таблицах № 11.7.

Таблица 11.7 – Согласование результатов оценки

Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.			
Критерии	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Все подходы	0,30	0,70	0,00
Стоимость подхода, руб.	55 761 499,00	49 034 441,00	0,00
Стоимость доли подхода, руб.	16 728 450,00	34 324 109,00	0,00
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	**51 052 559,00**		
Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2			
Критерии	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Все подходы	0,30	0,70	0,00
Стоимость подхода, руб.	5 678 592,00	5 382 126,00	0,00
Стоимость доли подхода, руб.	1 703 578,00	3 767 488,00	0,00
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	**5 471 066,00**		
Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.			
Критерии	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный

Все подходы	0,30	0,70	0,00
Стоимость подхода, руб.	3 392 311,00	3 852 640,00	0,00
Стоимость доли подхода, руб.	1 017 693,00	2 696 848,00	0,00
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	**3 714 541,00**		
Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.			
Критерии	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Все подходы	0,30	0,70	0,00
Стоимость подхода, руб.	525 203,00	664 965,00	0,00
Стоимость доли подхода, руб.	157 561,00	465 476,00	0,00
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	**623 037,00**		
Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.			
Критерии	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Все подходы	0,30	0,70	0,00
Стоимость подхода, руб.	947 868,00	687 514,00	0,00
Стоимость доли подхода, руб.	284 360,00	481 260,00	0,00
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	**765 620,00**		

12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В результате проведенных расчетов, рыночная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ООО «Апшеронский машиностроительный завод», составит на дату оценки:

41 219 053,00 (сорок один миллион двести девятнадцать тысяч пятьдесят три) рубля, в том числе:

- недвижимое имущество*

Наименование объекта оценки	Вид права на объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, д. 122		
Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.	Общая долевая собственность: 3/5	32 408 230,00
Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2	Общая долевая собственность: 2/3	3 707 625,00
Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.	Собственность	3 714 541,00
Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.	Собственность	623 037,00
Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.	Собственность	765 620,00
ИТОГО		**41 219 053,00**

*Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, с учетом размера общей долевой собственности.

13. Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Данный сертификат удостоверяет, что:

1. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, стандартами оценки, указанными в отчете.
2. Оценщики, участвовавшие в проведении данной оценки, соответствуют существующим требованиям.
3. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
4. Проведенный анализ достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях и с учетом принятых допущений и ограничений.
5. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.
6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичных объектов.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
8. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
9. Вознаграждение Оценщиков ни в коей мере не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор ООО «Партнеръ», оценщик I категории (Диплом ПП № 148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)»), свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г. свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г. Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г)



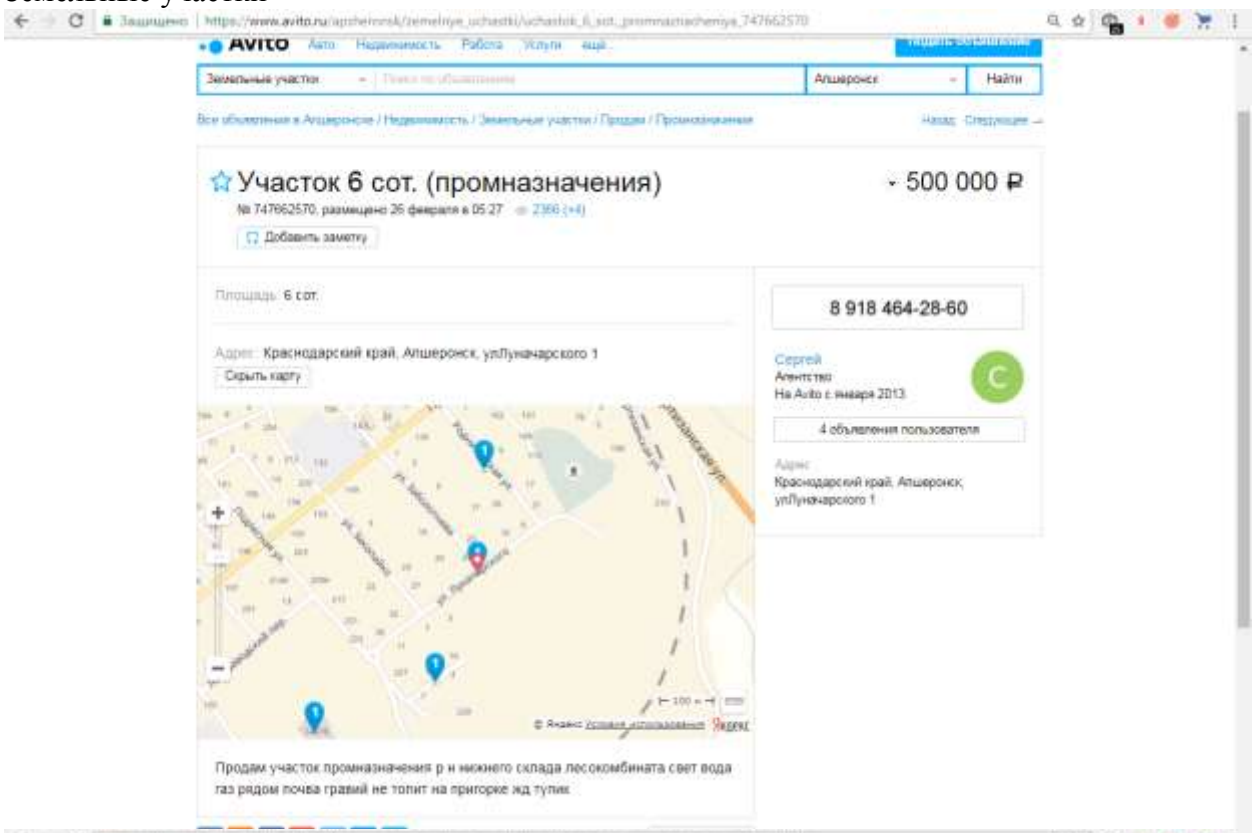
Е.Н. Брусова

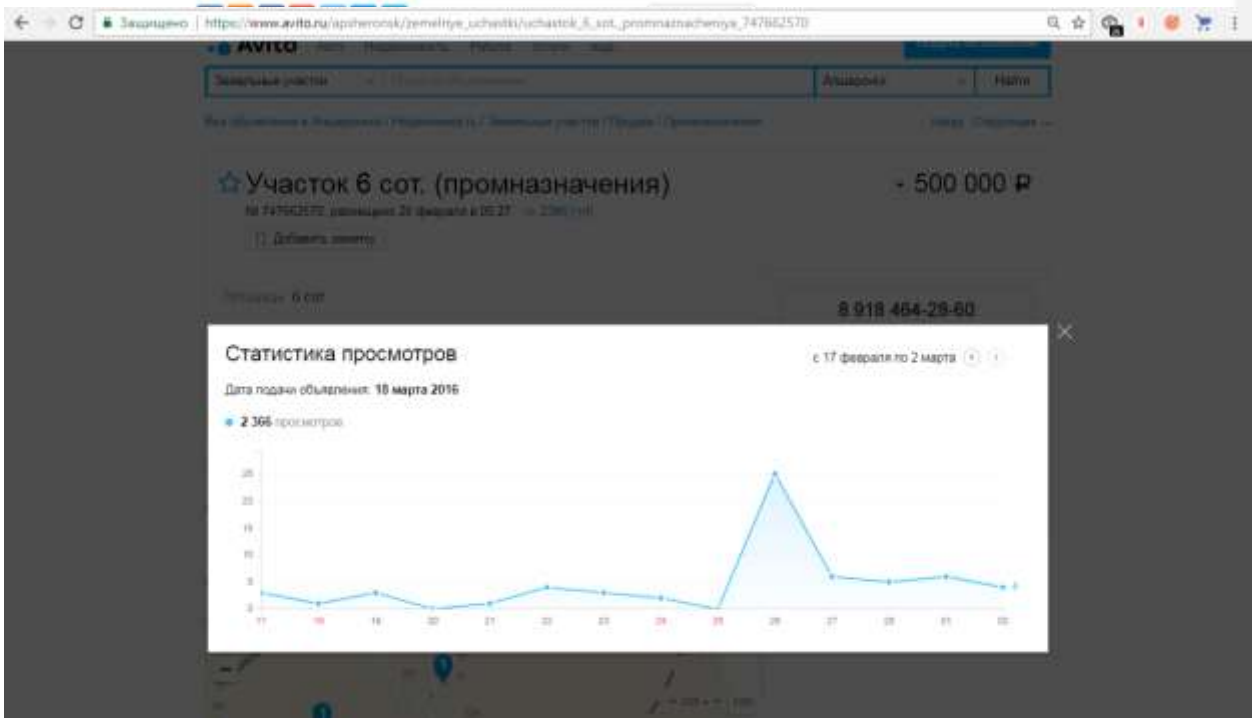
14. Список использованных источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. 1994-1996. Москва.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
7. СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
8. СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
9. СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
10. СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
11. СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. Москва.
13. Сборники УПВС
14. Международная электронная сеть (INTERNET)
15. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.
16. Справочник оценщика недвижимости- 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.
17. Оценка недвижимости. Федотова М.А., Грязнова. А.Г. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 469 с.

Приложение № 1 – Источники информации и аналоги, используемые для определения стоимости объекта оценки.

Земельные участки





Защищено | https://www.avito.ru/belorechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1060606850#/

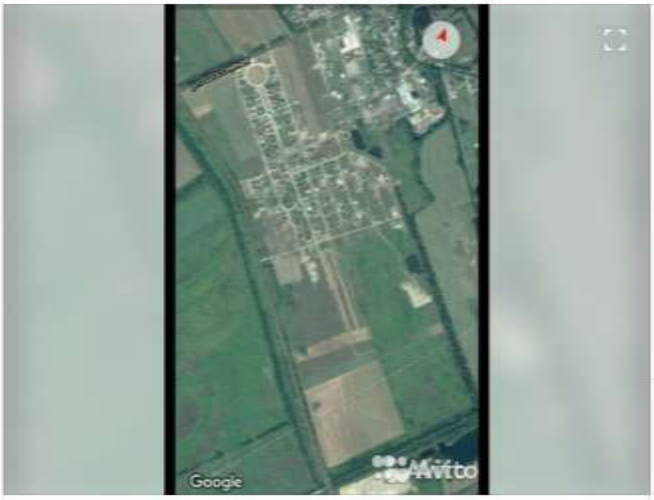
Участок 16 сот. (промназначения)

1 300 000 ₽

№ 1060606850, размещено вчера в 15:51 536 (+6)

Взять в кредит

Добавить заметку



8 918 415-60-43

Написать сообщение

Александр
Агентство
На Avito с июля 2012
Завершено 15 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Краснодарский край, Белореченск



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 16 сот.

Продается земельный участок в поселке Родники, площадью 16 соток. Расположен на улице Шоссейная напротив въезда в поселок Родники-1. Назначение для размещения магазина. Участок 2-х контурный по 8 соток каждый. Сделан пакет документов на проект. Есть разрешение на свет (мощность 45 кВт) и газ. Собственность.

Защищено | https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_966362177#/

Участок 50 сот. (промназначения)

5 200 000 ₽

№ 966362177, размещено 12 марта в 11:50 845 (+2)

Взять в кредит

Добавить заметку





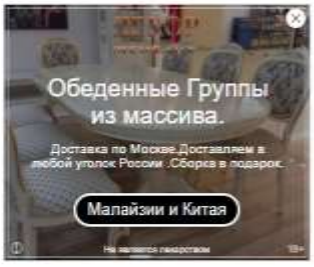
8 938 424-29-32

Написать сообщение

Ольга
Продавец
На Avito с октября 2017

5 объявлений пользователя

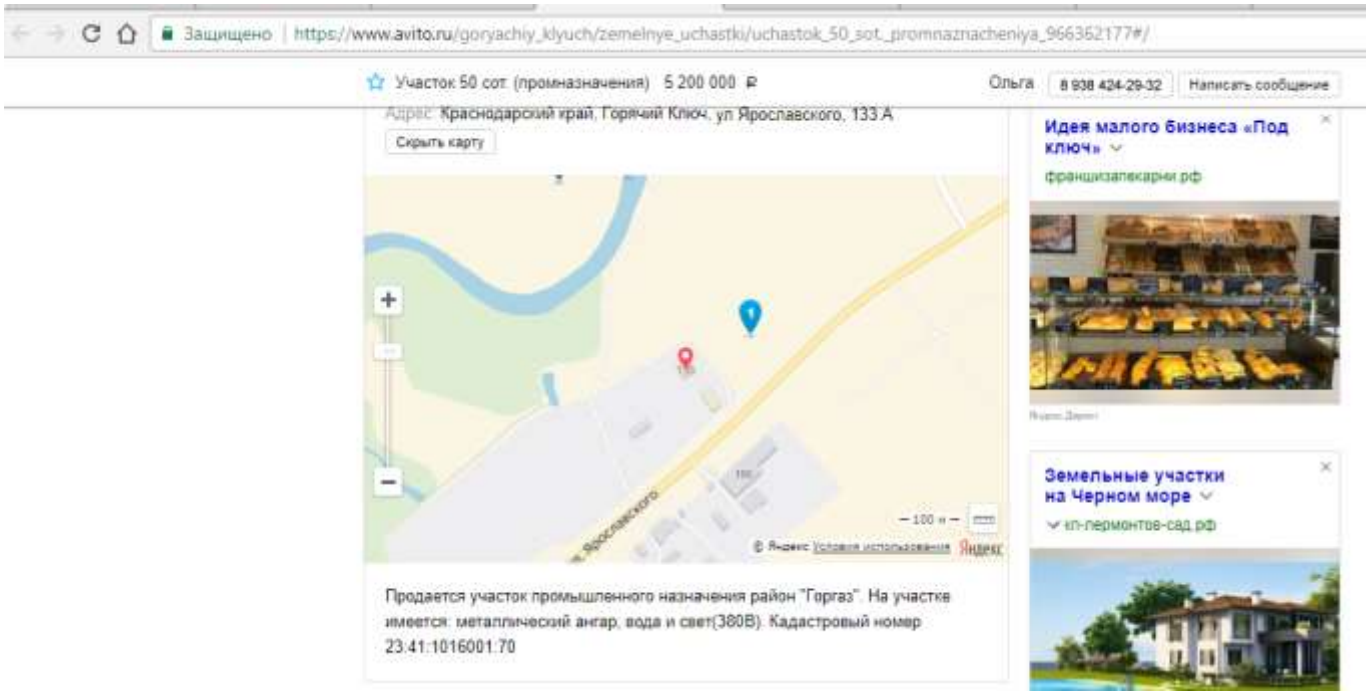
Адрес
Краснодарский край, Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А



Площадь: 50 сот.

Адрес: Краснодарский край, Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А

Идея малого бизнеса «Под


Защищено | https://www.avito.ru/goryachiy_klyuch/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_966362177#/
Участок 50 сот. (промназначения) 5 200 000 ₽
Ольга
8 938 424-29-32
Написать сообщение
Адрес: Краснодарский край, Горячий Ключ, ул Ярославского, 133 А
Скрыть карту
Ярославского
100 м
© Яндекс Условия использования
Яндекс
Продается участок промышленного назначения район "Горгаз". На участке имеется: металлический ангар, вода и свет(380В). Кадастровый номер 23:41:1016001:70
Идея малого бизнеса «Под ключ»
франшизапекарни.рф
Земельные участки на Черном море
кп-лермонтов-сад.рф

https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484

Склад 1500 м²

№ 1615792484, размещено 6 апреля в 14:30 · 379 (+1)

Добавить заметку

14 181 052 ₽



8 918 340-40-37

Написать сообщение

ПАО Сбербанк залоговое имущество Юго-Западного банка

Агентство

Контактное лицо

Лявин Дмитрий

Адрес

Краснодарский край, Апшеронск, ул Королёва

ПАО Сбербанк залоговое имущество Юго-Западного банка

Юго-Западный банк ПАО Сбербанк предлагает к покупке недвижимое имущество в залоге банка, расположенное на юге России



121 объявление агентства

Площадь: 1500 м²

Адрес: Краснодарский край, Апшеронск, ул Королёва Скрыть карту



Ангар сборно разборный под ключ!

techline-online.ru



https://www.avito.ru/apsheronsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_1615792484

Склад 1500 м² 14 181 052 ₽ Лявин Дмитрий 8 918 340-40-37 Написать сообщение



Объекты находятся по адресу: г. Апшеронск, ул. Королева, 175.
1. объект недвижимости - нежилое - боксы для автомобилей, этажность 1, Литер Е, площадь 937,2 кв.м., Инвентр №03:205:002:000000840:0003
2. право аренды земельного участка для размещения производственной базы, земли населенных пунктов - площадь - 10 000 кв.м., сроком на 49 лет.
3. объект недвижимости - крытый склад металлоконструкций, площадь 442 кв.м. Литер Д, этажность 1,Кадст.№23-23-53/044/2009-441
4. объект недвижимости - склад материалов, площадь 242,7 кв.м., Литер Ж, этажность 1. Кадст.№23-23-53/044/2009-440
5. объект недвижимости - столярный цех, площадь 128,2 кв.м., литер И, этажность 1, Кадст.№23-23-53/044/2009-438.
6. объект недвижимости - склад инвентарных материалов, площадь 65 кв.м., Литер А, этажность 1, Кадст.№23-23-53/044/2009-445

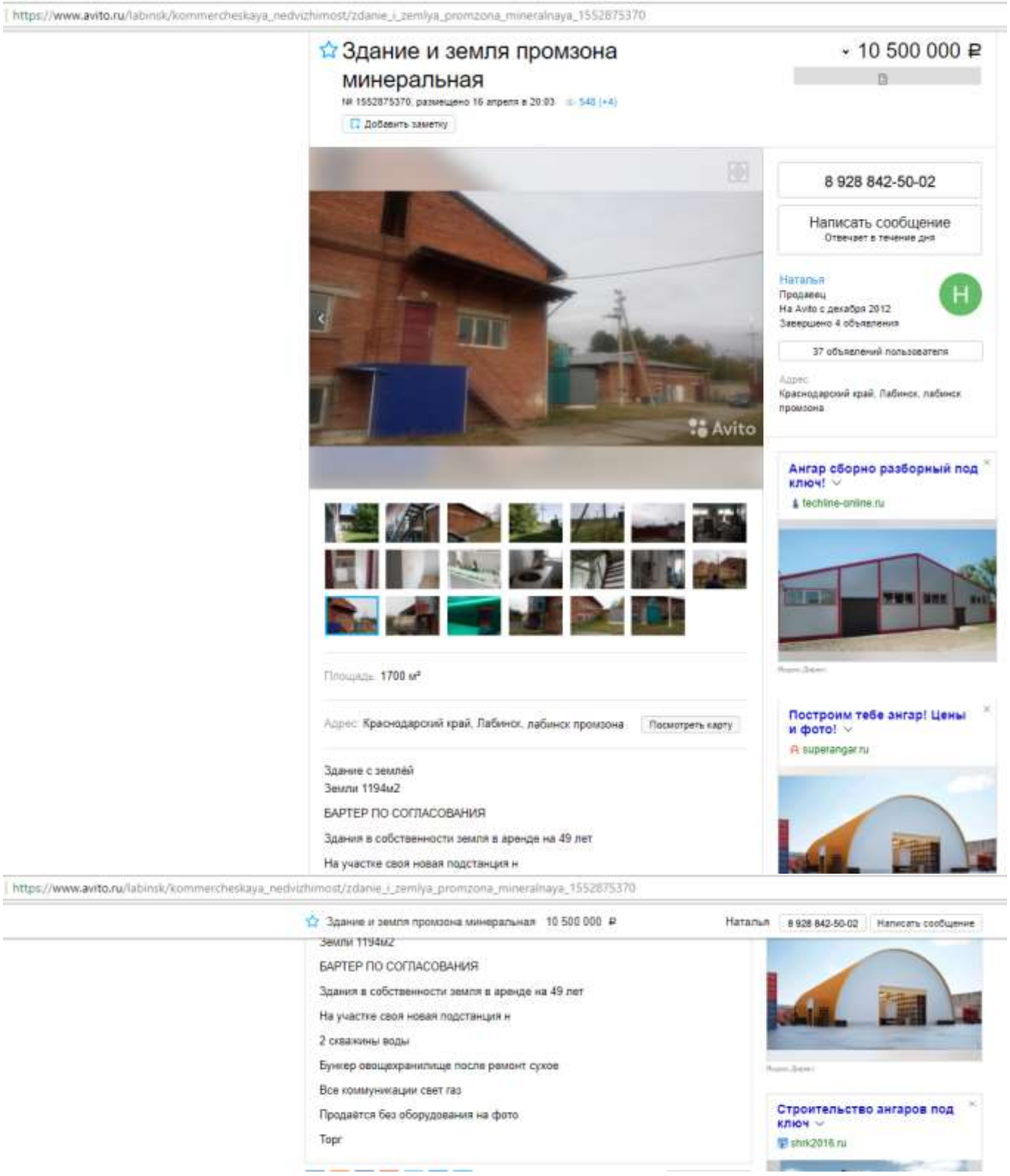


Ангар сборно разборный под ключ!

techline-online.ru



Тентовые-Ангары


https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370
Здание и земля промзона минеральная
10 500 000 ₽
№ 1552875370, размещено 16 апреля в 20:03
Добавить заметку
8 928 842-50-02
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Наталья
Продавец
На Avito с декабря 2012
Завершено 4 объявления
37 объявлений пользователя
Адрес:
Краснодарский край, Лабинск, лабинск промзона
Avito
Площадь: 1700 м²
Адрес: Краснодарский край, Лабинск, лабинск промзона
Посмотреть карту
Здание с землёй
Земли 1194м2
БАРТЕР ПО СОГЛАСОВАНИЯ
Здания в собственности земля в аренде на 49 лет
На участке своя новая подстанция н
Ангар сборно разборный под ключ!
techline-online.ru
Построим тебе ангар! Цены и фото!
superangar.ru
https://www.avito.ru/labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_promzona_mineralnaya_1552875370
Здание и земля промзона минеральная 10 500 000 ₽
Наталья
8 928 842-50-02
Написать сообщение
Земли 1194м2
БАРТЕР ПО СОГЛАСОВАНИЯ
Здания в собственности земля в аренде на 49 лет
На участке своя новая подстанция н
2 скважины воды
Бункер овощехранилище после ремонт сухое
Все коммуникации свет газ
Продаётся без оборудования на фото
Торг
Строительство ангаров под ключ
shrk2016.ru

https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542

Продаются Складские помещения, 1300 м² Собственник

18 000 000 ₽

№ 1604281542, размещено сегодня в 10:45 455 (+3)

Добавить заметку



8 938 424-34-85

Написать сообщение

ООО
Агентство
На Avito с марта 2012
Завершено 17 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Сергей

Адрес
г.Усть-Лабинск ул Дачная 13





Площадь 1300 м²

Арендный бизнес окупится быстро!

https://www.avito.ru/ust-labinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1300_m_sobstvennik_1604281542

Продаются Складские помещения, 1300 ... 18 000 000 ₽ Сергей 8 938 424-34-85 Написать сообщение

Адрес: г.Усть-Лабинск ул Дачная 13 Скрыть карту



Продаются складские помещения площадью 1300 кв.м. Территория огорожена 0,6 га. На территории два складских помещения , гараж под грузовой автотранспорт и офисное помещение Все в собственности. Собственник. Торг обмен, рассрочка.

быстро!
soverent.ru



Хочешь успешный бизнес в Ростове?
merkuru-center.ru



https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/359444

Объявления Компании

Производственный цех / база на продажу в Апшеронске

Росриэлт ▸ Краснодарский край ▸ Апшеронск ▸ Купить коммерческую недвижимость



Апшеронск

Производственный цех / база 4320 м²

Общая стоимость: 30 000 000 руб.

комфорт-класс

Татьяна Викторовна
На Росриэлте с 06.10.2016
Тел.: 89181873788

Обновлено: 05.03.2018

Просмотров: 251

Номер объявления: 359444

г.Апшеронск.Промбаза.Земельный участок 1 га,собственность.
Производственные здания кирпич + сендвич панели 4320 м2, из ни 1350 м2 высотой 14 м.Кранбалки грузоподъемностью 3т, 5т.
ТП 260квт, заявленная мощность70квт.Ц/канализация,ц/вода.Территория забетонирована, огорожена.Подъезд асфальт.
Цена 30 млн.р.



https://rosrealt.ru/apsheronsk/kommercheskaja/311641

Объявления Компании

Продается производственный цех / база в Апшеронске на улице Центральная

Росриэлт ▸ Краснодарский край ▸ Апшеронск ▸ Купить коммерческую недвижимость



Апшеронск, улица Центральная

Производственный цех / база 500 м²

Общая стоимость: 2 900 000 руб.

бизнес-класс

Сергей Владимирович, Риелтор «Хозяин»
На Росриэлте с 20.01.2012
Тел.: +7 (918) 227-86-00

Обновлено: 24.02.2018

Просмотров: 474

Номер объявления: 311641

В городе Апшеронске рядом с Луначарского продам кузнечный цех 500 кв. м. на 4х сотках земли в аренде на 49 лет, назначение коммерция, документы на руках. Вода скважина 10 метров, электричество 380 центральное. Действующий бизнес. Продажа как здания, так и бизнеса. Торг уместен.



Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки

Главный корпус завода «Лессельмаш», литер А, общей площадью 6868,87 кв.м.








Нежилое здание-пристройка, литер А20, А1, общей площадью 512,3 кв.м., этажность: 2





Нежилое строение-котельная, литер Е, общей площадью 461,29 кв.м.







Нежилое здание-кислородная, лит. С1, С2, С3, общей площадью 123,90 кв.м.







Гараж, литер И, общей площадью 95,9 кв.м.





Приложение № 3 – Копии документов, предоставленные Заказчиком

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32, http://www.krasnodar.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
25 декабря 2017 года

Дело № А32-36638/2016
48/336-Б

Резолютивная часть решения изготовлена 20.12.2017
Полный текст решения изготовлен 25.12.2017

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Романова М.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Литвиненко Н.В., с участием: временный управляющий Черныщова Екатерина Николаевна,
рассмотрев в открытом судебном заседании итоги процедуры наблюдения по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Апшеронский машиностроительный завод» (ИНН 2325022794, ОГРН 1132368000170),

УСТАНОВИЛ:

Мельникова Татьяна Николаевна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Апшеронский машиностроительный завод».

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.01.2017 в отношении должника ООО «Апшеронский машиностроительный завод» введена процедура наблюдения, утверждена временным управляющим Черныщова Екатерина Николаевна.

Информация о движении дела, времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края в сети Интернет по веб-адресу: http://www.krasnodar.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным ст. 121 АПК РФ.

Арбитражный суд, с учетом положений части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

Временный управляющий ходатайствовал о признании должника банкротом и об открытии процедуры конкурсного производства.

В судебном заседании был объявлен пятиминутный перерыв в течение дня.

По окончании перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие лиц, участвующих в деле.

В судебном заседании 14.12.2017г. был объявлен перерыв до 20.12.2017г. в 15 час. 10 мин. Сведения о месте и времени продолжения судебного заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края в сети Интернет по веб-адресу: http://www.krasnodar.arbitr.ru.

По окончании перерыва судебное заседание продолжено 20.12.2017г. в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В соответствии с отчетом о деятельности временного управляющего от 29.11.2017 общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов, составила 37 819 458,78 руб. как требований третьей очереди.

Анализ финансового состояния должника, проведенный временным управляющим, показал о невозможности восстановления платежеспособности должника, поэтому целесообразно открыть в отношении него конкурсное производство, принадлежащего должнику имущества достаточно для покрытия судебных расходов по делу и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, сделаны выводы об отсутствии признаков преднамеренного банкротства и об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства. Первое собрание кредиторов большинством голосов приняло решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

При решении вопроса о законности и обоснованности требований суд руководствуется следующим.

В силу пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» должник является несостоятельным, поскольку не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, соответствующие обязательства и обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены.

Поскольку оснований для отклонения выводов анализа финансового состояния должника не усматривается, признаки несостоятельности (банкротства), предусмотренные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подтверждаются материалами дела, так как возможность восстановления платежеспособности должника утрачена, кредиторы на первом собрании приняли решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, следует признать должника несостоятельным (банкротом) и открыть конкурсное производство.

Арбитражный суд считает необходимым отметить, что при обнаружении арбитражным управляющим факта недостаточности имеющегося у должника имущества для осуществления расходов по делу о банкротстве, он не вправе осуществлять такие расходы в расчете на последующее возмещение их заявителем, а обязан обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о прекращении производства по делу на основании абзаца 8 пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о необходимости признания должника несостоятельным (банкротом).

Согласно п. 1 ст. 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном ст. 45 Закона о банкротстве.

Согласно протоколу собрания кредиторов принято решение определить в качестве конкурсного управляющего должника из числа членов Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса».

Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» представило суду информацию о соответствии арбитражного управляющего Чернышовой Екатерины Николаевны требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Рассмотрев в соответствии с требованиями ст. 45 Закона о банкротстве представленную саморегулируемой организацией информацию о кандидатуре арбитражного управляющего, суд установил, что указанная кандидатура соответствует

требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 Закона о банкротстве и подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего должника с вознаграждением согласно ст. 20.6 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

РЕШИЛ:

Признать ООО «Апшеронский машиностроительный завод» (ИНН 2325022794, ОГРН 1132368000170) несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Рассмотрение дела по результатам конкурсного производства назначить **на 15.05.2018г. в 14 час. 40 мин.** в помещении суда по адресу: г. Краснодар, ул. Постовая, 32, зал №715.

Утвердить конкурсным управляющим должника - Чернышову Екатерину Николаевну, ИНН 233008771118, регистрационный номер 12109, члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса», адрес для корреспонденции: 350063, г. Краснодар, а/я 4362.

Установить конкурсному управляющему вознаграждение согласно ст. 20.6 Закона о банкротстве за счёт средств должника.

Сроки исполнения возникших до открытия конкурсного производства денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника считать наступившими, прекратить начисление неустоек, процентов и иных финансовых санкций по всем видам задолженности должника.

Совершение сделок, указанных в пункте 1 статьи 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», допускается исключительно в порядке, установленном законом.

Прекратить исполнение по исполнительным документам, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось, передать конкурсному управляющему.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Обязать руководителя должника в течение 3-х дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему. Представить в суд доказательства передачи документов и имущества.

Взыскать с ООО «Апшеронский машиностроительный завод» в пользу Мельниковой Татьяны Николаевны судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья М.В. Романов

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

	Код
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	10136114
Вид деятельности	
номер	1
дата	31.10.2017
Дата начала инвентаризации	31.10.2017
Дата окончания инвентаризации	31.10.2017
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Апшеронский машиностроительный завод", ИНН 2325022794, 352690, Краснодарский край, Апшеронский р-н, Апшеронск г, Королёва ул. дом № 122, р/с 40702810030000097588, в банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	31.10.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в собственности
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Директор (должность)	(подпись)	Коростылев А. В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ККТ "АТОЛ 90Ф"					00-000002			1	25 500,00	1	25 500,00
2	Здание главного корпуса					000000023			1	9 718 097,00	1	9 718 097,00
3	Нежилое здание-пристройка 2/3					17-67			1	2 768 440,00	1	2 768 440,00
4	Здание-котельной					000000022			1	701 092,00	1	701 092,00
5	Гараж 35,9 м.кв					000000114			1	283 583,00	1	283 583,00
6	Нежилое здание кислородная, лит. С1,С2,С3, 123,9 кв.м					000000115			1	250 149,00	1	250 149,00
								Итого	6	13 746 861,00	6	13 746 861,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Шесть
(прописью)

б) общее количество единиц фактически Шесть
(прописью)

в) на сумму фактически Тринадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч восемьсот шестьдесят один рубль 00 копеек
(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Шесть
(прописью)

б) общее количество единиц фактически Шесть
(прописью)

в) на сумму фактически Тринадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч восемьсот шестьдесят один рубль 00 копеек
(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Главный инженер (должность)	(подпись)	Гейнце А. М. (расшифровка)
Члены комиссии	Заместитель директора по производству (должность)	(подпись)	Шуберт Э. Г. (расшифровка)
	Бухгалтер (должность)	(подпись)	Биндасова Э. А. (расшифровка)
	Директор (должность)	(подпись)	Коростылев А. В. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 6, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Директор (должность)	(подпись)	Коростылев А. В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

31 октября 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	бухгалтер (должность)	(подпись)	Биндасова Э.А. (расшифровка)

31 октября 2017 г.

Унифицированная форма № ИНВ-22
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

	Код
Форма по ОКУД	0317018
по ОКПО	10136114

Общество с ограниченной ответственностью "Апшеронский машиностроительный завод", ИНН 2325022794, 352690, Краснодарский край, Апшеронский р-н, Апшеронск г, Королёва ул, дом № 122, р/с 40702810030000097588, в банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602
(организация)

(структурное подразделение)

Номер документа	Дата составления
1	31.10.2017

ПРИКАЗ
(постановление, распоряжение) о проведении инвентаризации

Для проведения инвентаризации основных средств

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии — Главный инженер (должность) — Гейнце А. М. (фамилия, имя, отчество)

Члены комиссии — Заместитель директора по производству (должность) — Шуберт Э. Г. (фамилия, имя, отчество)

Бухгалтер (должность) — Биндассва В. А. (фамилия, имя, отчество)

Директор (должность) — Коростылев А. В. (фамилия, имя, отчество)

Инвентаризации подлежит основные средства
(наименование имущества, обязательства)

К инвентаризации приступить 31 октября 2017 г.
и окончить 31 октября 2017 г.

Причина инвентаризации контрольная проверка
(контрольная проверка, смена материально ответственных лиц, переоценка и т.д.)

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию

не позднее "31" октября 2017 г.

Руководитель — Директор (должность) — (подпись) — Коростылев А. В. (расшифровка)

Договор аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения №0200003488

г. Апшеронск 04 мая 2007 г.

Муниципальное образование – «Апшеронский район», именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника управления имущественных отношений Апшеронского района Франка Александра Александровича, действующего на основании Решения сессии Апшеронского районного Совета депутатов от 3 декабря 2003г. №251 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности», с одной стороны, и **закрытое акционерное обществе Апшеронский завод «Лессельмаш»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Сунагатова Р.Г. , действующего на основании Устава и постановления главы администрации муниципального образования Апшеронский район Краснодарского края от 04 мая 2007 г. № 872 «О предоставлении закрытому акционерному обществу « Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений площадью **22665** кв. м., расположенный по адресу

Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Королева, 122

(далее – Участок),

с кадастровым № 23:02:04 17 002:0039

для размещения производственных объектов

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (далее - КПЗУ), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.
Фактическое состояние Участка – удовлетворительное.

1.2. Указанный в п. 1.1 Участок фактически передан Арендатору по Акту приема - передачи от 04 мая 2007 г. Акт приема – передачи подписывается в день вступления в силу нормативного акта органа местного самоуправления о предоставлении Участка, который прилагается к настоящему договору.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1 Расчет арендной платы за Участок

2.1.1. Базовая ставка арендной платы составляет 41,11 руб. / кв. м

Коэффициент целевого использования 1,5

Коэффициент зональной дифференциации 1,00

Коэффициент инфляции 1,0000

2.1.2 Сумма ежегодной арендной платы за Участок составляет [illegible]

(сумма прописью)

2.2 Расчет арендной платы выполнен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 г. № 529 «О порядке определения размера

арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края» (с изменениями и дополнениями, согласно постановления главы администрации Краснодарского края от 30 декабря 2003г. № 1270 «О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 г. №529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края») и постановлением главы администрации муниципального образования Апшеронский район от 27 января 2005 года №21 «Об утверждении поправочных коэффициентов к базовым ставкам арендной платы на территории Апшеронского района».

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и Апшеронского района. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к настоящему Договору и подписывается сторонами. В случае уклонения Арендатора от его подписания, Приложение подписывается только Арендодателем.

2.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи земельного участка за каждый день фактического использования и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежеквартально, не позднее 10 числа начала каждого квартала.

2.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по Договору отдельным платежным документом за каждый квартал, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Арендная плата и пеня вносится Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель: УФК РФ по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений Краснодарского края)

ИНН получателя **2308077553,** КПП получателя **230801001**

расчетный счет получателя: **40101810300000010013**

банк получателя: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК банка получателя: **040349001**

В платежном документе указываются:

- КБК **82111105011100022120**
- Код ОКАТО **03205501000**

а также код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа.

2.7. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. ***Арендодатель обязан***:

3.1.1 Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5.

3.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям Договора.

3.1.4 Своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы опубликованием в периодической печати или письменным уведомлением.

3.2. ***Арендодатель имеет право***:

3.2.1. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края и нормативные акты Апшеронского района.

3.2.2. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных Договором.

3.2.5. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях условий Договора:

- использования Участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;
- не использования Участка (его части) в течение одного года (может быть установлен более длительный срок при предоставлении Участка для строительства – п. 1.1);
- нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 9 Договора и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в п.4.1, 4.2 Договора;
- невнесения арендной платы за землю в течение одного квартала;
- не подписания Арендатором дополнительных соглашений, приложений к Договору;
- использования Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.6. По истечении срока действия Договора распоряжаться Участком иным образом с уведомлением Арендатора.

3.2.7. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. ***Арендатор обязан*:**

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с п. 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях размера арендной платы или получения простого письменного уведомления Арендодателем обратиться к Арендодателю за перерасчётом размера арендной платы и подписанием Приложения в соответствии с п. 2.3 Договора.

4.1.4. В случае перерасчета размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 2.4 Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится в лицевой счет Договора с момента вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого производится перерасчет размера арендной платы.

4.1.5. Представлять Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.6. Не позднее 20 января года следующего за отчетным производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.7. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.

4.1.8. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.9. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.11. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятель-

ности.

4.1.12 Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.13. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, согласования, проведения экспертиз и утверждения, а также до оформления разрешения на строительство в установленном порядке.

4.1.14. До начала строительных работ получить соответствующее разрешение в Госархстройнадзоре.

4.1.15. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.18. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и за перерасчетом размера арендной платы.

4.1.19. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных реквизитов.

4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здания, строения, сооружения другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство о государственной регистрации).

4.1.21. Получить письменное согласие Арендодателя о разрешении на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе при передаче арендных прав в залог и внесении их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.1.22. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 6.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора аренды, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.23. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок по акту приема – передачи в надлежащем состоянии.

4.1.24. Оплатить расходы по заключению Договора.

4.1.25. Соблюдать технические условия и обязательств, установленных соглашением об участии землепользователем в обеспечении развития и эксплуатации систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территории поселения.

4.1.26. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. ***Арендатор не вправе***:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до получения утвержденного акта приёмки объекта государственной комиссией.

4.3. ***Арендатор имеет право***:

4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями предоставления Участка.

4.3.3. Возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием Участка.

4.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
- предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал на момент заключения Договора.

4.3.5. Имеет преимущественное право, по истечении срока действия Договора, заключить новый договор аренды на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Такое преимущественное право заключения нового договора аренды может быть реализовано Арендатором только в том случае, если на момент реализации такого преимущественного права за Арендатором не числится никакого нарушения условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБРФ задолженности за каждый день просрочки.

5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

5.4. В случае неправильно оформленного платежного документа оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

5.5. Нарушение сроков перечисления аренды по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

5.6. В случае несвоевременного возврата Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки земельного участка, которые были оговорены при заключении настоящего договора.

5.8. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

6.2. Договор действует в течение 49 лет с 04 мая 2007 года до 04 мая 2056 года.

6.3. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

Изменения и дополнения условий Договора (за исключением п. 2.3) оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п. 5.5 Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1 Не использование земельного участка в течение одного года является нарушением установленных сроков и расценивается как не освоение.

9.2 Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3 При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий договор заключен в 5-ти экземплярах (соответствующим образом прошнурованный, пронумерованный и заверенный Арендодателем):

1 экземпляр – Арендатору;

2 экземпляр – Арендодателю;

3 экземпляр – Апшеронский отдел главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю;

4 экземпляр – Территориальный отдел по Апшеронскому и Белореченскому районам Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю;

5 экземпляр – Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- КПЗУ от 21 мая 2007 г. № 02/07-03-4337
- Постановление главы администрации муниципального образования Апшеронский район Краснодарского края от 04 мая 2007 года № 0039 «О предоставлении закрытому акционерному обществу « Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122»;
- Акт приема-передачи земельного участка от 04 мая 2007 г.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

Управление имущественных отношений Апшеронского района

Юридический адрес: 352690, г. Апшеронск ул. Коммунистическая, 17

Банковские реквизиты:
ФУ ДФБ и К р/с 40204810300000000010
в РКЦ Апшеронск г. Апшеронск
БИК 040305000
ИНН 2325005326

Арендатор

ЗАО « Апшеронский завод «Лессельмаш»

Юридический адрес: 352690, Краснодарский край, г.Апшеронск, ул.Королева, 122

Банковские реквизиты
ИНН 2325017152

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
/Франк А.А./

ЗАО "Апшеронский завод "Лессельмаш"

Арендатор
/Р.Г. Сунагатов/

Территориальный отдел по Апшеронскому и Белореченскому району управления росреестра по Краснодарскому краю — В.1

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

" 21 "мая 2007 г. № 02/07-03-4337

1	**Кадастровый номер** 23:02:04 17 002:0039				2 Лист № 1	3 Всего листов 3		
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера 23:02:04 17 002:0020, 23:02:04 17 002:0022							
5	Наименование участка **Землепользование** 6 -							
7	Местоположение установлено относительно ориентира производственные объекты, расположенного в границах участка, адрес ориентира: кр. Краснодарский, р-н Апшеронский, г. Апшеронск ул. Королева, дом 122							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/: **Для размещения производственных объектов**							
10	Фактическое использование /характер деятельности/: **Для размещения производственных объектов**							
11	Площадь: 22665 ± 53 кв.м.	12 Нормативная цена: -	13 Ставка земельного налога: -		14 Базовая ставка арендной платы: -			
15	Сведения о правах:							
	-		-		-			
16	Особые отметки: **План изготовлен в 6 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.**							
17	Цель предоставления выписки: **Для государственной регистрации прав**							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ 02/07-01-50						
		18.2 Номера образованных участков: см. В.1, лист						
		18.3 Номера ликвидируемых участков: 23:02:04 17 002:0020; 23:02:04 17 002:0022						

Зам.начальника территориального отдела — Должность

М.П.

подпись

/А.А.Шевяков/ — Фамилия И.О.

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

№ 0207-03-4337

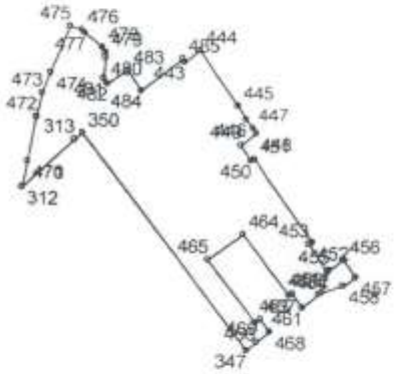
1	Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0039
18.2	Номера образованных участков:
	23:02:04 17 002:0023; 23:02:04 17 002:0024; 23:02:04 17 002:0025; 23:02:04 17 002:0026; 23:02:04 17 002:0027; 23:02:04 17 002:0028; 23:02:04 17 002:0029; 23:02:04 17 002:0030; 23:02:04 17 002:0031; 23:02:04 17 002:0032; 23:02:04 17 002:0033; 23:02:04 17 002:0034; 23:02:04 17 002:0035; 23:02:04 17 002:0036; 23:02:04 17 002:0037; 23:02:04 17 002:0038; 23:02:04 17 002:0039; 23:02:04 17 002:0040

2 Лист № 2

Зам.начальника территориального отдела — /А.А.Шевяков/

Должность — М.П. — Подпись — Фамилия И.О.

1	Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0039
2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка



4	Масштаб 1:5000

Зам.начальника территориального отдела — Должность

М.П. — подпись, дата

/А.А.Шевяков/ — Фамилия И.О

п.3

1 Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0039 2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Аренда земли В пользу: ЗАО "Апшеронский завод "Лессельмаш"

Зам.начальника территориального отдела — Должность

М.П.

Подпись

/А.А.Шевяков/ — Фамилия И.О.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АПШЕРОНСКИЙ РАЙОН

от 04.05.2007 № 872

г. Апшеронск

О предоставлении закрытому акционерному обществу «Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельных участков, расположенных по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122

Генеральный директор закрытого акционерного общества «Апшеронский завод «Лессельмаш» (далее ЗАО «Апшеронский завод «Лессельмаш») Р.Г.Сунагатов 9 марта 2006 года обратился в администрацию муниципального образования Апшеронский район с заявлением о предоставлении в аренду земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122, необходимых для размещения производственных объектов.

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и статьей 33 Устава муниципального образования Апшеронский район п о с т а н о в л я ю:

1. Предоставить ЗАО «Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду на 49 лет (сорок девять) из земель населенных пунктов земельные участки по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122:

1) с кадастровым номером 23:03:0417002:0039 площадью 22665 квадратных метров для размещения производственных объектов;

2) с кадастровым номером 23:03:0417002:0038 площадью 7026 квадратных метров для размещения производственных объектов;

3) с кадастровым номером 23:03:0417002:0037 площадью 16537 квадратных метров для размещения производственных объектов;

4) с кадастровым номером 23:03:0417002:0036 площадью 25965 квадратных метров для размещения производственных объектов;

5) с кадастровым номером 23:02:0417002:0028 площадью 1328 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

6) с кадастровым номером 23:02:0417002:0029 площадью 2257 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

7) с кадастровым номером 23:02:0417002:0030 площадью 1916 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

8) с кадастровым номером 23:02:0417002:0031 площадью 143 квадратных метра для размещения дороги общего пользования.

2. ЗАО «Апшеронский «Лессельмаш»:

1) в течение 30 дней со дня подписания настоящего постановления заключить с администрацией муниципального образования Апшеронский район договор аренды Участков;

2) представить в месячный срок со дня выдачи договора аренды Участков в управление имущественных отношений Апшеронского района копию расписки Главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о получении документов, необходимых для государственной регистрации возникшего права;

3) в двухмесячный срок произвести за свой счет и своими силами государственную регистрацию права на Участок в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

4) запрещается строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство в установленном порядке;

5) использовать Участки, строго соблюдая их целевое назначение.

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Апшеронский район (Иванова) внести соответствующие изменения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Апшеронский район.

4. Постановление подлежит отмене в случае невыполнения ЗАО «Апшеронский «Лессельмаш» пункта 2 настоящего постановления.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы, руководителя управления экономического развития администрации муниципального образования Апшеронский район В.В.Алексанова.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава администрации муниципального
образования Апшеронский район Н.Ф.Шадрин

12

Акт приема-передачи земельного участка

г. Апшеронск **04 мая 2007 г.**

Муниципальное образование – «Апшеронский район», в лице начальника управления имущественных отношений Апшеронского района Франка Александра Александровича, действующий на основании Решения сессии Апшеронского районного Совета депутатов от 03.12.2003г. № 251 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности», передал земельный участок площадью **22665 м2**, кадастровый номер **23:02:04 17 002:0039**, находящийся по адресу **Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Королева, 122** а Арендатор **закрытое акционерное обществе Апшеронский завод «Лессельмаш»**, в лице генерального директора Сунагатова Р.Г. , а, приняло его в аренду.

Участок передан для размещения производственных объектов.

На участке расположены следующие строения: **производственные объекты.**

В использовании участка имеются следующие ограничения: нет.

Арендодатель
/Франк А.А./

Арендатор
ЗАО /Сунагатов Р. Г./
"Апшеронский завод "Лессельмаш"

Договор аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения №0200003607

04 мая 2007 г.

г. Апшеронск

Муниципальное образование – «Апшеронский район», именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника управления имущественных отношений Апшеронского района Франка Александра Александровича, действующего на основании Решения сессии Апшеронского районного Совета депутатов от 3 декабря 2003г. №251 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности», с одной стороны, и **закрытое акционерное обществе Апшеронский завод «Лессельмаш»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Сунагатова Р.Г. , действующего на основании Устава и постановления главы администрации муниципального образования Апшеронский район Краснодарского края от 04 мая 2007 г. № 872 «О предоставлении закрытому акционерному обществу « Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений площадью 7026 кв. м., расположенный по адресу

Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Королева, 122

(далее – Участок),

с кадастровым № 23:02:04 17 002:0038

для размещения производственных объектов

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (далее - КПЗУ), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.
Фактическое состояние Участка – удовлетворительное.

1.2. Указанный в п. 1.1 Участок фактически передан Арендатору по Акту приема - передачи от 04 мая 2007 г. Акт приема – передачи подписывается в день вступления в силу нормативного акта органа местного самоуправления о предоставлении Участка, который прилагается к настоящему договору.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1 Расчет арендной платы за Участок

2.1.1. Базовая ставка арендной платы составляет 11,81 руб. / кв. м

Коэффициент целевого использования 0,5

Коэффициент зональной дифференциации 1,54

Коэффициент инфляции нет

2.1.2 Сумма ежегодной арендной платы за Участок составляет 63892,34 рублей

Шестьдесят три тысячи восемьсот девяносто два рубля 34 копейки

(сумма прописью)

2.2 Расчет арендной платы выполнен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 г. № 529 «О порядке определения размера

арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края» (с изменениями и дополнениями, согласно постановления главы администрации Краснодарского края от 30 декабря 2003г. № 1270 «О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 г. №529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края») и постановлением главы администрации муниципального образования Апшеронский район от 27 января 2005 года №21 «Об утверждении поправочных коэффициентов к базовым ставкам арендной платы на территории Апшеронского района».

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и Апшеронского района. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к настоящему Договору и подписывается сторонами. В случае уклонения Арендатора от его подписания, Приложение подписывается только Арендодателем.

2.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи земельного участка за каждый день фактического использования и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежеквартально, не позднее 10 числа начала каждого квартала.

2.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по Договору отдельным платежным документом за каждый квартал, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Арендная плата и пеня вносится Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель: УФК РФ по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений Краснодарского края)

ИНН получателя **2308077553,** КПП получателя **230801001**

расчетный счет получателя: **40101810300000010013**

банк получателя: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК банка получателя: **040349001**

В платежном документе указываются:

- КБК **82111105011100022120**
- Код ОКАТО **03205501000**

а также код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа.

2.7. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1 ***Арендодатель обязан***:

3.1.1 Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5.

3.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям Договора.

3.1.4 Своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы опубликованием в периодической печати или письменным уведомлением.

3.2. ***Арендодатель имеет право***:

3.2.1. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края и нормативные акты Апшеронского района.

3.2.2. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных Договором.

3.2.5. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях условий Договора:

- использования Участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;
- не использования Участка (его части) в течение одного года (может быть установлен более длительный срок при предоставлении Участка для строительства – п. 1.1);
- нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 9 Договора и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в п.4.1, 4.2 Договора;
- невнесения арендной платы за землю в течение одного квартала;
- не подписания Арендатором дополнительных соглашений, приложений к Договору;
- использования Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.6. По истечении срока действия Договора распоряжаться Участком иным образом с уведомлением Арендатора.

3.2.7. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. ***Арендатор обязан*:**

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с п. 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях размера арендной платы или получения простого письменного уведомления Арендодателем обратиться к Арендодателю за перерасчётом размера арендной платы и подписанием Приложения в соответствии с п. 2.3 Договора.

4.1.4. В случае перерасчета размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 2.4 Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится в лицевой счет Договора с момента вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого производится перерасчет размера арендной платы.

4.1.5. Представлять Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.6. Не позднее 20 января года следующего за отчетным производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.7. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.

4.1.8. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.9. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.11. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятель-

ности.

4.1.12 Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.13. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, согласования, проведения экспертиз и утверждения, а также до оформления разрешения на строительство в установленном порядке.

4.1.14. До начала строительных работ получить соответствующее разрешение в Госархстройнадзоре.

4.1.15. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.18. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и за перерасчетом размера арендной платы.

4.1.19. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных реквизитов.

4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здания, строения, сооружения другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство о государственной регистрации).

4.1.21. Получить письменное согласие Арендодателя о разрешении на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе при передаче арендных прав в залог и внесении их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.1.22. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 6.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора аренды, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.23. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок по акту приема - передачи в надлежащем состоянии.

4.1.24. Оплатить расходы по заключению Договора.

4.1.25. Соблюдать технические условия и обязательств, установленных соглашением об участии землепользователем в обеспечении развития и эксплуатации систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территории поселения.

4.1.26. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. ***Арендатор не вправе***:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до получения утвержденного акта приёмки объекта государственной комиссией.

4.3. ***Арендатор имеет право:***

4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями предоставления Участка.

4.3.3. Возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием Участка.

4.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
- предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал на момент заключения Договора.

4.3.5. Имеет преимущественное право, по истечении срока действия Договора, заключить новый договор аренды на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Такое преимущественное право заключения нового договора аренды может быть реализовано Арендатором только в том случае, если на момент реализации такого преимущественного права за Арендатором не числится никакого нарушения условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБРФ задолженности за каждый день просрочки.

5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

5.4. В случае неправильно оформленного платежного документа оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

5.5. Нарушение сроков перечисления аренды по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

5.6. В случае несвоевременного возврата Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки земельного участка, которые были оговорены при заключении настоящего договора.

5.8. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

6.2. Договор действует в течение 49 лет с 04 мая 2007 года до 04 мая 2056 года.

6.3. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

Изменения и дополнения условий Договора (за исключением п. 2.3) оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п. 5.5 Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1 Не использование земельного участка в течение одного года является нарушением установленных сроков и расценивается как не освоение.

9.2 Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3 При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий договор заключен в 5-ти экземплярах (соответствующим образом прошнурованный, пронумерованный и заверенный Арендодателем):

1 экземпляр – Арендатору;

2 экземпляр – Арендодателю;

3 экземпляр – Апшеронский отдел главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю;

4 экземпляр – Территориальный отдел по Апшеронскому и Белореченскому районам Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю;

5 экземпляр – Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- КПЗУ от 7 июня 2007 г. № 02/07-03-4995.
- Постановление главы администрации муниципального образования Апшеронский район Краснодарского края от 04 мая 2007 года № 872 «О предоставлении закрытому акционерному обществу « Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122»;
- Акт приема-передачи земельного участка от 04 мая 2007 г.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

Управление имущественных отношений Апшеронского района

Юридический адрес: 352690, г. Апшеронск ул. Коммунистическая, 17

Банковские реквизиты:
ФУ ДФБ и К р/с 40204810300000000010
в РКЦ Апшеронск г. Апшеронск
БИК 040305000
ИНН 2325005326

Арендатор

ЗАО « Апшеронский завод «Лессельмаш»

Юридический адрес: 352690, Краснодарский край, г.Апшеронск, ул.Королева, 122

Банковские реквизиты
ИНН 2325017152

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель /Франк А.А./

Арендатор /Р.Г. Сунагатов/

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АПШЕРОНСКИЙ РАЙОН

от 04.05.2007 № 872

г. Апшеронск

О предоставлении закрытому акционерному обществу «Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду земельных участков, расположенных по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122

Генеральный директор закрытого акционерного общества «Апшеронский завод «Лессельмаш» (далее ЗАО «Апшеронский завод «Лессельмаш») Р.Г.Сунагатов 9 марта 2006 года обратился в администрацию муниципального образования Апшеронский район с заявлением о предоставлении в аренду земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122, необходимых для размещения производственных объектов.

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и статьей 33 Устава муниципального образования Апшеронский район п о с т а н о в л я ю:

1. Предоставить ЗАО «Апшеронский завод «Лессельмаш» в аренду на 49 лет (сорок девять) из земель населенных пунктов земельные участки по адресу: город Апшеронск, улица Королева, 122:

1) с кадастровым номером 23:03:0417002:0039 площадью 22665 квадратных метров для размещения производственных объектов;

2) с кадастровым номером 23:03:0417002:0038 площадью 7026 квадратных метров для размещения производственных объектов;

3) с кадастровым номером 23:03:0417002:0037 площадью 16557 квадратных метров для размещения производственных объектов;

4) с кадастровым номером 23:03:0417002:0036 площадью 25965 квадратных метров для размещения производственных объектов;

5) с кадастровым номером 23:02:0417002:0028 площадью 1328 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

6) с кадастровым номером 23:02:0417002:0029 площадью 2257 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

7) с кадастровым номером 23:02:0417002:0030 площадью 1916 квадратных метров для размещения дороги общего пользования;

8) с кадастровым номером 23:02:0417002:0031 площадью 143 квадратных метра для размещения дороги общего пользования.

2. ЗАО «Апшеронский «Лессельмаш»:

1) в течение 30 дней со дня подписания настоящего постановления заключить с администрацией муниципального образования Апшеронский район договор аренды Участков;

2) представить в месячный срок со дня выдачи договора аренды Участков в управление имущественных отношений Апшеронского района копию расписки Главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о получении документов, необходимых для государственной регистрации возникшего права;

3) в двухмесячный срок произвести за свой счет и своими силами государственную регистрацию права на Участок в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

4) запрещается строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство в установленном порядке;

5) использовать Участки, строго соблюдая их целевое назначение.

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Апшеронский район (Иванова) внести соответствующие изменения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Апшеронский район.

4. Постановление подлежит отмене в случае невыполнения ЗАО «Апшеронский «Лессельмаш» пункта 2 настоящего постановления.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы, руководителя управления экономического развития администрации муниципального образования Апшеронский район В.В.Алексанова.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава администрации муниципального образования Апшеронский район Н.Ф.Шадрин

В.1

Заявление о согласии по Апшеронскому и белореченскому району управления росреестра по Краснодарскому краю

Территориальный отдел по Апшеронскому и Белореченскому району управления росреестра по Краснодарскому краю

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"07" 06 2007г. № 02/07-03-4995

1	Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0038					2 Лист № 1	3 Всего листов 3	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера 23:02:04 17 002:0020, 23:02:04 17 002:0022							
5	Наименование участка Землепользование					6 -		
7	Местоположение установлено относительно ориентира производственные объекты, расположенного в границах участка, адрес ориентира: кр. Краснодарский, р-н Апшеронский, г. Апшеронск ул. Королева, дом 122							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/: Для размещения производственных объектов							
10	Фактическое использование /характер деятельности/: Для размещения производственных объектов							
11	Площадь: 7026 ± 29 кв.м.	12 Нормативная цена: -		13 Ставка земельного налога: -		14 Базовая ставка арендной платы: -		
15	Сведения о правах: -			-		-		
16	Особые отметки: План изготовлен в 6 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.							
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ 02/07-01-51						
		18.2 Номера образованных участков: см. В.1, лист						
		18.3 Номера ликвидируемых участков: 23:02:04 17 002:0020; 23:02:04 17 002:0022						

Зам.начальника территориального отдела — Должность — М.П. — подпись — /А.А.Шевяков/ Фамилия И.О.

Территориальный отдел по Апшеронскому и Белореченскому району управления росреестра по Краснодарскому краю

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

№ 0407-03-4995

1	**Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0038**	2 Лист № 2
18.2	Номера образованных участков:	
	23:02:04 17 002:0023; 23:02:04 17 002:0024; 23:02:04 17 002:0025; 23:02:04 17 002:0026; 23:02:04 17 002:0027; 23:02:04 17 002:0028; 23:02:04 17 002:0029;	
	23:02:04 17 002:0030; 23:02:04 17 002:0031; 23:02:04 17 002:0032; 23:02:04 17 002:0033; 23:02:04 17 002:0034; 23:02:04 17 002:0035; 23:02:04 17 002:0036;	
	23:02:04 17 002:0037; 23:02:04 17 002:0038; 23:02:04 17 002:0039; 23:02:04 17 002:0040	

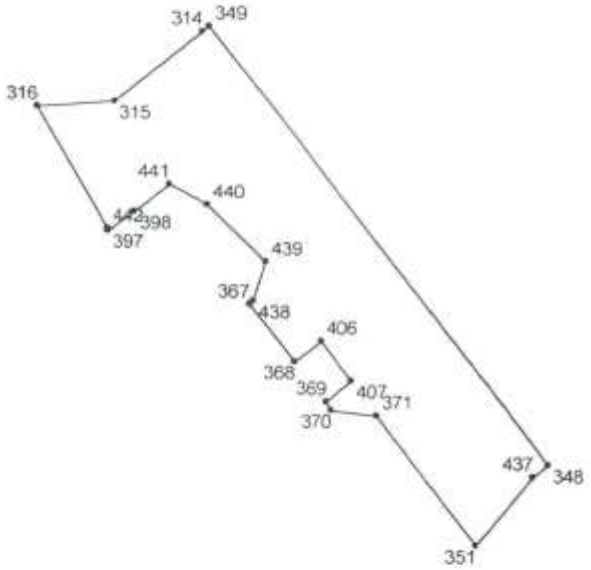
Зам.начальника территориального отдела М.П. подпись **/А.А.Шевяков/**

Должность Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) Н.1

1 Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0038 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Зам.начальника территориального отдела /А.А.Шевяков/

Должность М.П. Подпись, дата Фамилия И.О.

ВЫПИСКА ИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

1 Кадастровый номер 23:02:04 17 002:0038 2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Аренда земли В пользу: ЗАО "Апшеронский завод "Лессельмаш"

Зам.начальника территориального отдела — Должность

М.П.

подпись

/А.А.Шевяков/ — Фамилия И.О

Акт приема-передачи земельного участка

04 мая 2007 г.

г. Апшеронск

Муниципальное образование – «Апшеронский район», в лице начальника управления имущественных отношений Апшеронского района Франка Александра Александровича, действующий на основании Решения сессии Апшеронского районного Совета депутатов от 03.12.2003г. № 251 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности», передал земельный участок площадью **7026 м2**, кадастровый номер **23:02:04 17 002:0038**, находящийся по адресу **Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Королева, 122** а Арендатор **закрытое акционерное обществе Апшеронский завод «Лессельмаш»**, в лице генерального директора Сунагатова Р.Г. , а, приняло его в аренду.

Участок передан **для размещения производственных объектов.**

На участке расположены следующие строения: **производственные объекты.**

В использовании участка имеются следующие ограничения: **нет.**

Арендодатель /Франк А.А./

Арендатор /Сунагатов Р. Г./

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 11.03.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 15.02.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью ООО"Апшеронский машиностроительный завод ". ИНН 2325022794. ОГРН 1132368000170. КПП 232501001. Дата регистрации: 04.02.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России № 9 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122.

Вид права: общая долевая собственность: 3/5

Объект права:
Главный корпус завода " Лессельмаш", назначение: нежилое. Площадь: общая 6868.87 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, г.Апшеронск, ул. Королева, д. 122

Кадастровый (или условный) номер:
23:02:3.1.2000:124

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.03.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-53/015/2013-139

Государственный регистратор: / Франк А. А. /

КРАСНОДАРСКИЙ

23-АЛ 626679

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 11.03.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 15.02.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью ООО"Апшеронский машиностроительный завод ". ИНН 2325022794. ОГРН 1132368000170. КПП 232501001. Дата регистрации: 04.02.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России № 9 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия. Краснодарский край. Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122.

Вид права: общая долевая собственность: 2/3

Объект права:
Нежилое здание-пристройка. Площадь: общая 512.3 кв.м. Инвентарный номер: 158. Литер: А20,А1. Этажность: 2. Подземная этажность: 0.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, г.Апшеронск, ул. Королева, д. 122

Кадастровый (или условный) номер:
23:02:0417002:0:8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.03.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-53/015/2013-140

Государственный регистратор: / Франк А. А. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

№355

Право аренды зу сроком на 49 лет

23-АЛ 626678

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 11.03.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 15.02.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью ООО"Апшеронский машиностроительный завод ". ИНН 2325022794. ОГРН 1132368000170. КПП 232501001. Дата регистрации: 04.02.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России № 9 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122.

Вид права: собственность

Объект права:
нежилое строение-котельная, назначение: нежилое. Площадь: общая 461.29 кв.м. Инвентарный номер: 159. Литер: Е. Этажность: 1. Подземная этажность: 0.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, г.Апшеронск, ул. Королева, д. 122

Кадастровый (или условный) номер:
23-23-51/008/2005-345

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.03.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-53/015/2013-138

Государственный регистратор: / Франк А. А. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

23-АЛ 626677

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 11.03.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 15.02.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью ООО"Апшеронский машиностроительный завод ". ИНН 2325022794. ОГРН 1132368000170. КПП 232501001. Дата регистрации: 04.02.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России № 9 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122.

Вид права: собственность

Объект права:
нежилое здание-кислородная, лит. С1,С2,С3, общая площадь 123,90 кв.м, основная площадь 98,90 кв.м;
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122

Кадастровый (или условный) номер:
23-23-51/011/2005-363

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.03.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-51/2003/2013-975

Государственный регистратор: / Франк А. А. /

КРАСНОДАРСКИЙ

23-АЛ 626675

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 11.03.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 15.02.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью ООО"Апшеронский машиностроительный завод ". ИНН 2325022794. ОГРН 1132368000170. КПП 232501001. Дата регистрации: 04.02.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России № 9 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122.

Вид права: собственность

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 95.9 кв.м. Инвентарный номер: 158. Литер: И. Этажность: 1. Подземная этажность: 0.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Апшеронский район, г. Апшеронск, ул. Королева, дом №122

Кадастровый (или условный) номер:
23:02:0417002:0:4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.03.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-51/2003/2013-976

Государственный регистратор: / Франк А. А. /

КРАСНОДАРСКИЙ

23-АЛ 626676

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Апшеронское городское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Краснодарскому краю
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(вид объекта учета)

Главный корпус завода "Лессельмаш"
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край	
Район	Апшеронский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Апшеронск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Королёва
Номер дома	122	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Управление Росреестра по Краснодарскому краю
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
11 02 2010 г.
Инв. № 158
и ему присвоен инвентарный номер 158
кадастровый номер 23:02:0417002:015
Шевяков А.А.
(подпись и Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	158
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 29 » января 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Трегубенко Д. Н.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
29.01. 2010	*ЗАО "Апшеронский завод "Лессельмаш"*	*Акт приема-передачи недвижимого имущества б/н от 14.04.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АА 181022 от 29.04.2005г.*	*3/5 лит.А общ. площ. 6895,8 кв.м*	
29.01. 2010	*ООО"Мелди"*	*Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 30.04.2004г. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АБ 378409 от 09.07.2004г.*	*2/5 лит.А общ. площ. 6895,8 кв.м*	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	*грунт*		
22665	*22665*	*8121.8*	-	-	-	-		

II. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водосн.	Ванны			Газоснаб.		Лифты			Электроплиты стационарные		
		от ТЭЦ Минэнерго	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централиз. горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые			
6895,8	*6895,8*	*6895,8*	-	-	-		-	-	-	-	-	-	*6895,8*	-	-	-		

IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование *по назначению*

Количество (мощность) *6895.8 м2*

Общая площадь объекта учета увеличилась на 26,93 кв.м за счет включения в общую площ площади лестничных клеток и возведения перегородки, основная площадь объекта учета увеличилась на 10,29 кв.м за счет возведения и сноса перегородок и перевода части вспомогательной площади в основную.

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
А	*Главный корпус завода "Лессельмаш"*	*105.90*60.10*	*6364.6*	*7.45*	*47416*
А	*Главный корпус завода "Лессельмаш"*	*11.98*9.30*	*111.4*	*4.20*	*468*
А	*Главный корпус завода "Лессельмаш"*	*10.50*24.64*	*258.7*	*5.85*	*1514*

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера *А* Год постройки *1953* Число этажей *2*

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ %	Процент износа к строению	Тек. изм. Износ %	Тек. изм. Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	*ленточный бетонный*	*трещины, сколы*	*7*	*1*	*7*	*65*	*4.55*		
2	а. Стены и их наружная отделка	*кирпичные*	*Удовлетворительно*	*28*	*1*	*28*	*55*	*15.4*		
	б. Перегородки						*0*	*0*		
3	Перекрытия: чердачные	*железобетонное*	*удовлетворительное*	*14*	*1*	*14*	*50*	*7*		
	Перекрытия: междуэтажные	*ж/б плиты*	*удовлетворительно*							
	Перекрытия: подвальные									
4	Крыша	*металлическая, совмещенная*	*Хорошее*	*6*	*1*	*6*	*35*	*2.1*		
5	Полы	*бетонные, дощатые, асфальтовые*	*выбоины, трещины, удовлетворительно*	*15*	*1*	*15*	*35*	*5.25*		
6	Проемы: Оконные	*1-ые глухие*	*удовлетворительно*	*9*	*1*	*9*	*35*	*3.15*		
	Проемы: Дверные	*простые*	*удовлетворительно*							
7	Внутренняя отделка	*оштукатурено, окрашено*	*мелкие трещины, удовлетворительно*	*3*	*1*	*3*	*35*	*1.05*		
8	Сан. и электротех. устройства: отопление	*центральное*	*удовлетворительно*	*12*		*12*	*65*	*7.8*		
	водопровод	*центральный*	*хорошее*							
	канализация	*центральная*	*хорошее*							
	электроосвещение	*да*	*удовл*							
	радио									
	телефон	*да*	*хорошее*							
	телевидение									
	ванны									
	горячее водоснабжение									
	лифты									
9	Разные работы	*отмостки*	*удовлетворительно*	*6*	*1*	*6*	*40*	*2.4*		
			Итого	100	x	*100*	x	*49*		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{49 \times 100}{100} = 49\ \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на: Удельный вес							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	*Главный корпус завода "Лесельмаш"*	*18*	*2д*	*м3*	*10.2*	*1*								*49398*		*49*	
															0		*0*

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на					Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						Удельный вес									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения	Материал и конструкция	Размеры: Длина м	Размеры: Ширина высота м	Площадь кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.

XIII. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные строения: восстановительная	Служебные строения: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

балансовая стоимость объекта: 674706 руб.

"29" января 20 10 г. Исполнил _____ (Герасимова Ю.)

"___" _____ 20__ г. Проверил _____ (Трегубенко Д. 1)

"___" _____ 20__ г. Начальник бюро _____ (Трегубенко Д. 1)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	"___" _____ 200 г.	"___" _____ 200 г.	"___" _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Апшеронск по ул.(пер.) ул. Королёва д. 122

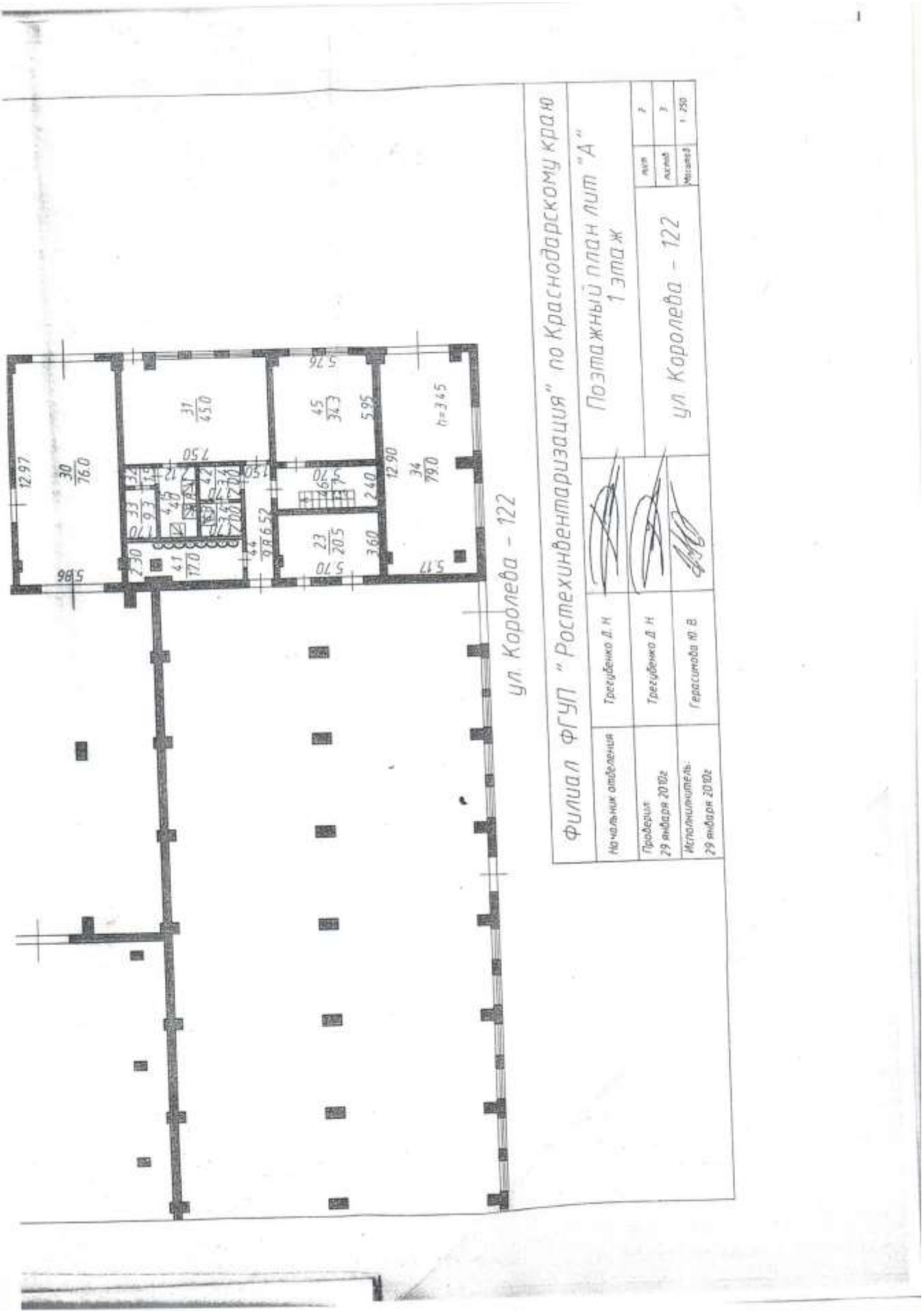
Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения(квартиры, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Прочая							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
А	1		1	коридор	65.00		65.0					65.0	3.45
			2	основное	5.60	5.6						5.6	3.45
			3	основное	19.40	19.4						19.4	3.45
			4	основное	15.40	15.4						15.4	3.45
			5	коридор	67.30		67.3					67.3	3.45
			6	коридор	88.60		88.6					88.6	3.45
			7	основное	20.60	20.6						20.6	3.45
			8	основное	48.10	48.1						48.1	3.45
			9	коридор	68.30		68.3					68.3	3.45
			10	основное	40.00	40.0						40.0	3.45
			11	основное	25.40	25.4						25.4	3.45
			12	основное	11.30	11.3						11.3	3.45

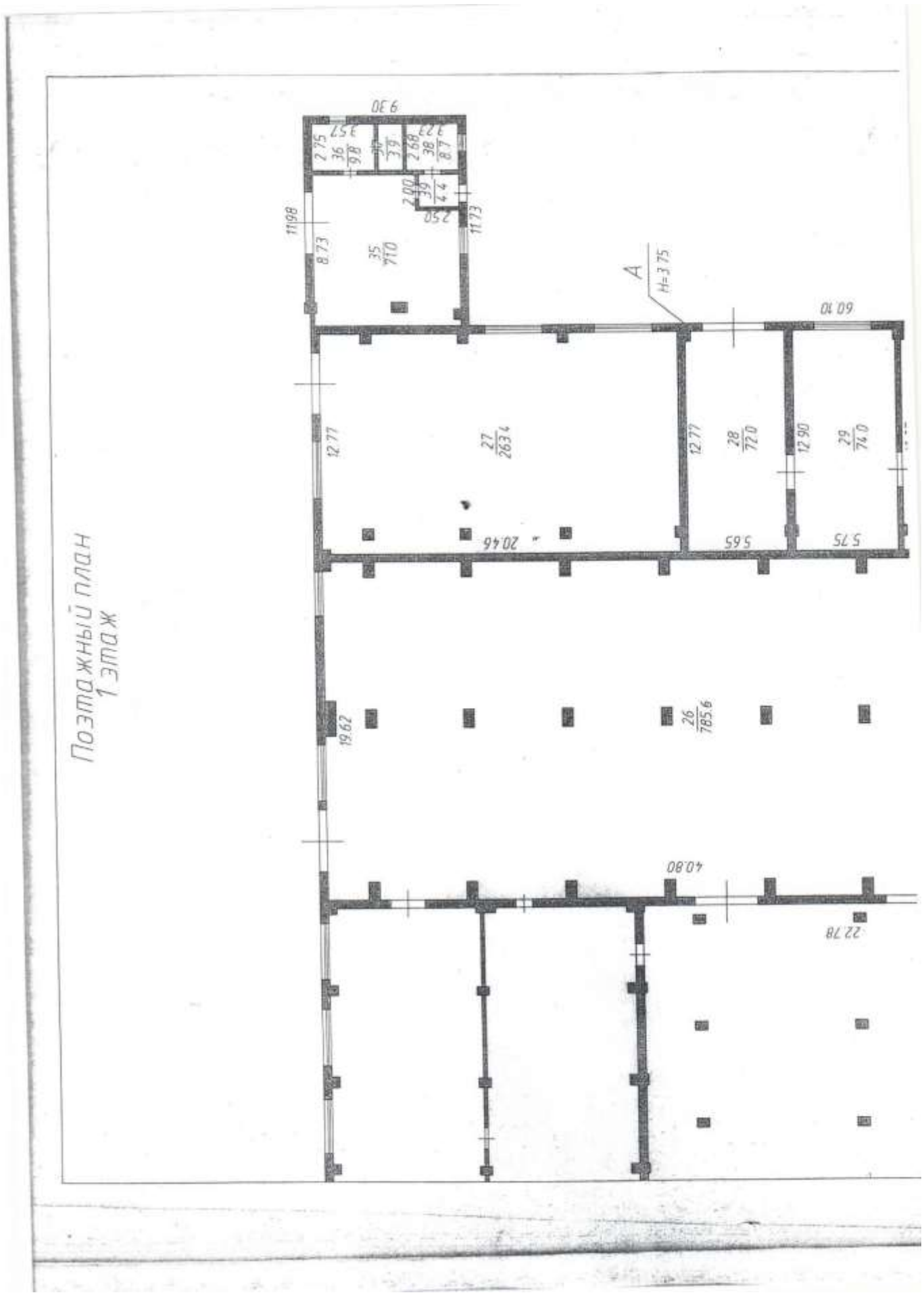
	13	коридор	20.00		20.0						20.0	3.45	
	14	основное	15.10	15.1							15.1	3.45	
	15	основное	108.70	108.7							108.7	3.45	
	16	основное	238.70	238.7							238.7	3.45	
	17	основное	505.30	505.3							505.3	3.45	
	18	основное	501.50	501.5							501.5	3.45	
	19	основное	19.20	19.2							19.2	3.45	
	20	основное	1 327.30	1327.3							1327.3	3.45	
	21	коридор	53.00		53.0						53.0	3.45	
	22	основное	118.20	118.2							118.2	3.45	
	23	основное	20.50	20.5							20.5	3.45	
	24	основное	1 210.00	1210.0							1210.0	3.45	
	25	основное	18.50	18.5							18.5	3.45	
	26	основное	785.60	785.6							785.6	3.45	
	27	основное	263.40	263.4							263.4	3.45	
	28	основное	72.00	72.0							72.0	3.45	
	29	основное	74.00	74.0							74.0	3.45	
	30	коридор	76.00		76.0						76.0	3.45	
	31	бытовка	45.00		45.0						45.0	3.45	

		32	коридор	1.50		1.5						1.5	3.45	
		33	подсобное	9.30		9.3						9.3	3.45	
		34	коридор	79.00		79.0						79.0	3.45	
		35	склад	71.00	71.0							71.0	3.45	
		36	склад	9.80	9.8							9.8	3.45	
		37	склад	3.90	3.9							3.9	3.45	
		38	основное	8.70	8.7							8.7	3.45	
		39	коридор	4.40		4.4						4.4	3.45	
		40	душ	8.80		8.8						8.8	3.45	
		41	моечная	17.00		17.0						17.0	3.45	
		42	коридор	3.40		3.4						3.4	3.45	
		43	душ	3.40		3.4						3.4	3.45	
		44	коридор	9.80		9.8						9.8	3.45	
		45	бытовка	34.30		34.3						34.3	3.45	
		46	коридор	13.70		13.7						13.7	3.45	
		47	лестничная клетка	14.30		14.3						14.3	3.45	
			Итого по помещению по 1-му этажу		5557.2	682.1						6239.3		
А	2	1	кабинет	26.00	26.0							26.0	3.40	

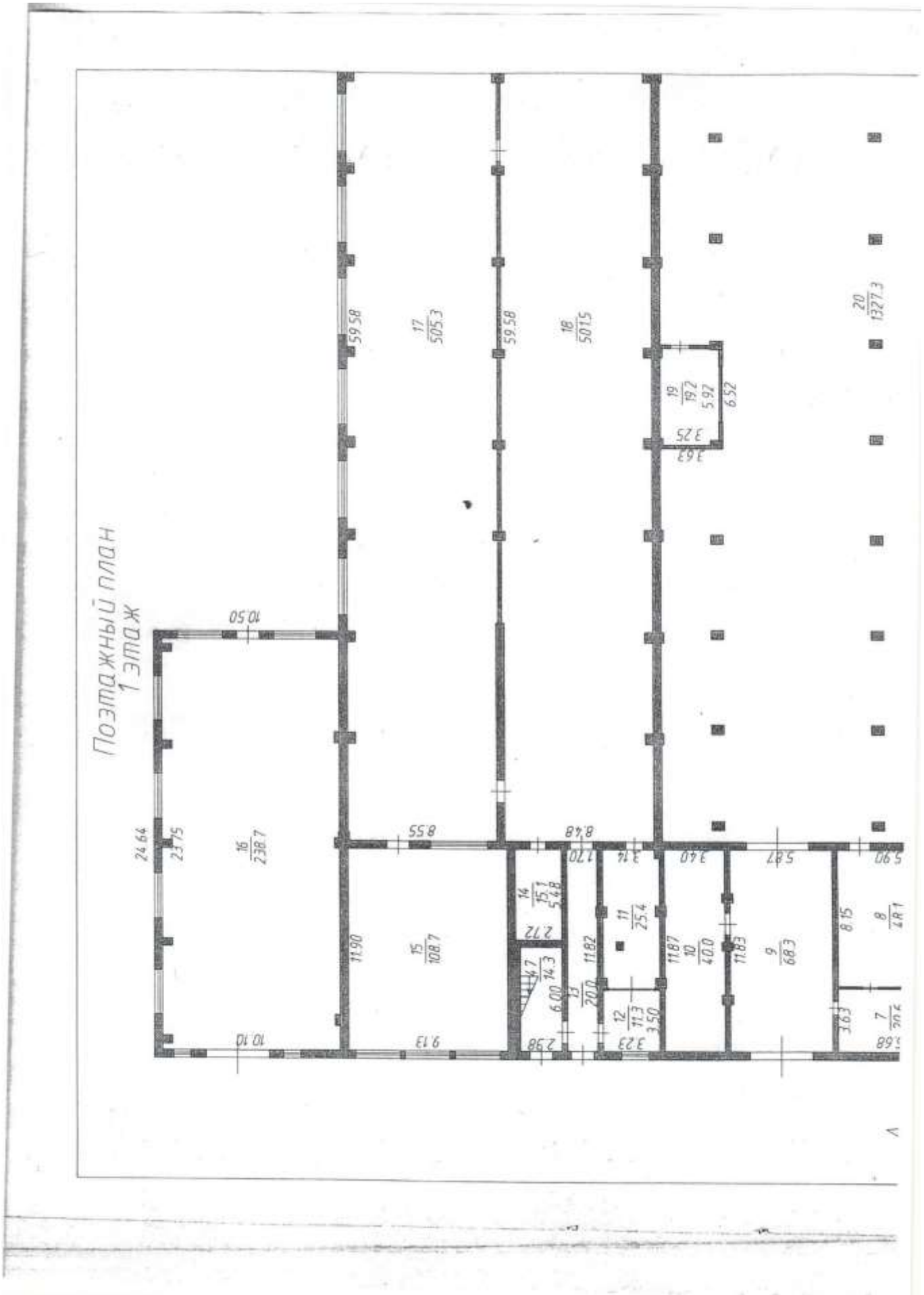
	3	кабинет	8.40	8.4							8.4	3.40
	4	коридор	18.70		18.7						18.7	3.40
	5	архив	14.00	14.0							14.0	3.40
	6	архив	8.10	8.1							8.1	3.40
	7	основное	22.20	22.2							22.2	3.40
	8	основное	10.10	10.1							10.1	3.40
	9	основное	52.60	52.6							52.6	3.40
	10	основное	75.70	75.7							75.7	3.40
	11	основное	57.70	57.7							57.7	3.40
	12	основное	57.90	57.9							57.9	3.40
	13	основное	11.50	11.5							11.5	3.40
	14	основное	9.60	9.6							9.6	3.40
	15	основное	10.20	10.2							10.2	3.40
	16	основное	51.80	51.8							51.8	3.40
	17	лестничная клетка	15.00		15.0						15.0	3.40
	18	основное	54.40	54.4							54.4	3.40
	19	подсобное	12.50		12.5						12.5	3.40
	20	архив	19.60	19.6							19.6	3.40
	21	подсобное	19.90		19.9						19.9	3.40

	22	коридор	69.30		69.3						69.3	3.40
	23	коридор	31.30		31.3						31.3	3.40
		Итого по помещению по : 2-му этажу		489.8	166.7						656.5	
		Итого по помещению : Главный корпус завода "Лесозаньмаш"		6047.0	848.8						6895.8	
		Итого по этажам: 1, 2		6047.0	848.8						6895.8	
		Итого по зданию		6047.0	848.8						6895.8	

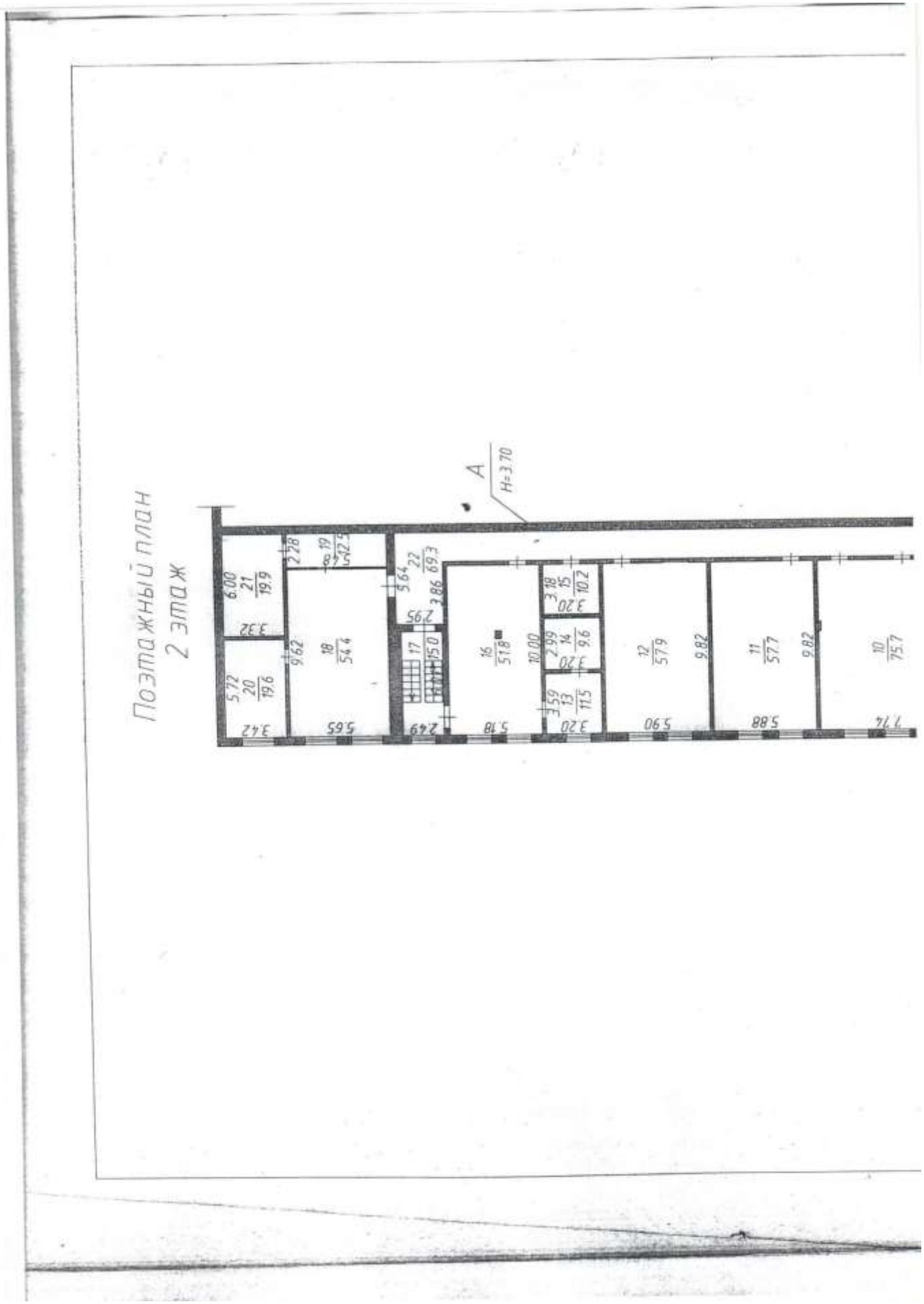

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю
Поэтажный план лит "А"
1 этаж
ул. Королева - 122
Начальник отделения
Проверил
29 января 2010г
Исполнитель
29 января 2010г
Требубенко Л. Н
Требубенко Л. Н
Герасимова Ю. В
ул. Королева - 122


Поэтажный план
1 этаж
A
H=3.75
20.46
5.65
5.75
40.80
22.78
19.62

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю
Поэтажный план лит "А"
1 этаж
ул Королева - 122
Начальник отделения Трегубенко А. Н.
Проверил 29 января 2010г Трегубенко А. Н.
Исполнитель 29 января 2010г Герасимова Ю. В.
ул Королева - 122
Лист 1
Листов 1
Масштаб 1:250
24 1210.0
6 88.6
5 67.3
4 15.4
3 19.4
2 5.6
1 65.0
21 53.0
22 118.2
25 18.5
9.60
6.60
105.90
11.75
11.67
11.69
2.87
4.98
3.45
2.40
5.78
5.60
12.30
7.55
n=3.45
H=3.75


Поэтажный план
1 этаж

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю
Поэтажный план лит "А"
2 этаж
ул Королева - 122
Начальник отделения
Проверил
29 января 2010г
Исполнитель
29 января 2010г
ул. Королева - 122


Поэтажный план
2 этаж
А
Н=3.70

Филиал Государственного Унитарного Предприятия Краснодарского края
"Крайтехинвентаризация" по Апшеронскому району

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание 2/3 *Лит"А"20 "А1"Нежилое здание -пристройка*
(назначение нежилого строения)
Административно-бытового корпуса

Область, республика, край *Краснодарский край*

Район *Апшеронский р-н*

Город (другое поселение) *г Апшеронск*

Улица (пер.) *ул Королева*

Учетный № *122*

Квартал № *289*

Инвентарный № *17373*

Условный № *503 стр 131 кн 16*

Номер в ЕГРОГД

Кадастровый №

Составлен по состоянию на «*29*» *мая 2005 г.* г.

Опись документов

№ п.п.	Дата записи	Наименование документов	Год исполнения документа	Порядк. номер в инвен.	Запись произвел (фамилия)	Примечание
		1-я группа				
	6.06.05г	Технический паспорт	2005	1 -	[illegible]	
		2-я группа				
		3-я группа				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ВСЕГО				512.27										512.27					

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5
	ОАО Апшеронский завод "Пессельмаш" ИНН: 0000000000			
07.03.2002	*Мельников Дмитрий Георгиевич*	*• Решение суда № д 2-304 от 07.03.2002 Выдан: Апшеронским райсудом • Свидетельство о государственной регистрации права № 23-АА 549071 от 25.03.2002 Выдан: Учреждением юстиции • Выписка из ЕГРП от 22.03.2002 Выдан: Учреждением юстиции • Определение № д 2-304/02 от 21.03.2004 Выдан: Апшеронским райсудом • Выписка из ЕГРП от 04.08.2004 Выдан: Учреждением юстиции*	*1/3*	

II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		273.00						

III. Благоустройство полезной площади (кв.м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
			от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централиз. горяч. водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
А20				*326.7*										*326.7*					
А1				*185.5*										*185.5*					

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

IV. Общие сведения

Назначение *Лит. А20 - Нежилое здание*

Использование *По назначению*

Количество мест (мощность) *512.27 кв. м*

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (кв. м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А20	*Нежилое здание*		*196.56*	*7.40*	*1 454.54*
А1	*Нежилое здание*		*77.49*	*10.26*	*795.05*

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) *г Апшеронск*

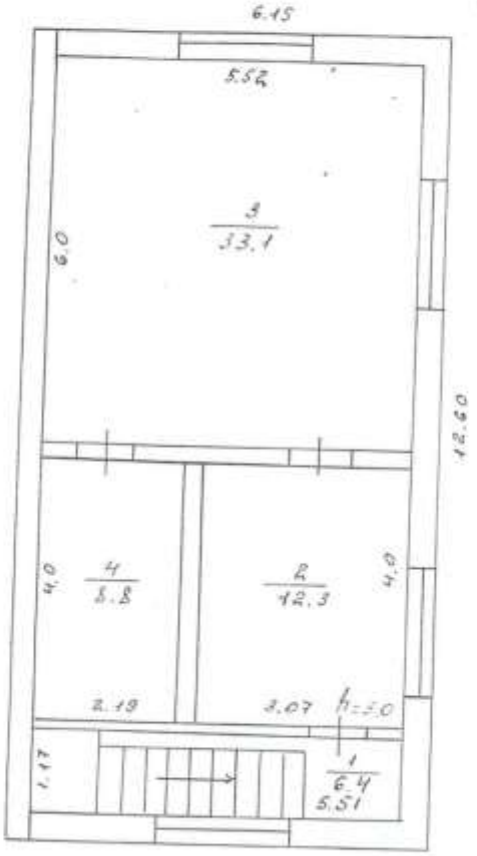
по ул. (пер.) *ул Королева* Дом № *122*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания: самовольно возведенная или самовольно переоборудованная площадь, кв. м
						общая	основная	вспомог. (подсобная)	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А20	1		1	Основная		6.60	6.60			3.23	
А20	1		2	Коридор		5.58		5.58		3.23	
А20	1		3	Кабинет		7.60	7.60			3.23	
А20	1		4	Кабинет		12.30	12.30			3.23	
А20	1		5	Кабинет		12.20	12.20			3.23	
А20	1		6	Лестничная клетка		15.51		15.51		3.23	
А20	1		7	Кабинет		11.60	11.60			3.23	
А20	1		8	Кабинет		11.80	11.80			3.23	
А20	1		9	Кабинет		10.90	10.90			3.23	
А20	1		10	Основная		6.00	6.00			3.23	
А20	1		11	Основная		5.10	5.10			3.23	
А20	1		12	Кабинет		12.50	12.50			3.23	
А20	1		13	Основная		11.80	11.80			3.23	
А20	1		14	Коридор		18.10		18.10		3.23	
А20	1		15	Коридор		7.60		7.60		3.23	
А20	1		16	Коридор		9.16		9.16		3.23	
				ИТОГО по этажу		164.35	108.40	55.95			
А20	2		1	Кабинет		11.60	11.60			3.33	
А20	2		2	Кабинет		5.70	5.70			3.33	
А20	2		3	Кабинет		6.00	6.00			3.33	
А20	2		4	Кабинет		10.90	10.90			3.33	
А20	2		5	Библиотека		36.10	36.10			3.33	
А20	2		6	Лестничная клетка		24.72		24.72		3.33	
А20	2		7	Библиотека		67.40	67.40			3.33	
				ИТОГО по этажу		162.42	137.70	24.72			
				ИТОГО по литере		**326.77**	**246.10**	**80.67**			
				ВСЕГО по литерам		**326.77**	**246.10**	**80.67**			
				Всего по зданию А20, А1		512,27	399,70	112,57			

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

Поэтажный план
строения лит. „А1 мансарда
по ул. Королева № 122

МАСШТАБ 1:100



Копировал
8 06 2005 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера *А20* Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности *I* Вид внутренней отделки *Простая*

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в % элемент	Текущие изменения изн. в % к стр.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		Бетонный ленточный глубиной заложения до 1 м	сырость по цоколю				45			
2	Стены	а. наружные и их наруж. отделка	Кирпичные т ст 040	ослабление кладки				40			
		б. перегородки	Кирпичные								
3	Перекрытия	чердачные	Железобетонные	осадочные трещины				40			
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		Деревянные стропила Кровля - Шиферная по обрешетке	потемнение				45			
5	Полы		Дощатые по деревянным лагам окрашенные	стертость досок в ходовых местах				45			
6	Проемы	оконные	Деревянные раздельные двухстворчатые окрашенные	переплеты рассохлись				45			
		дверные	Деревянные филенчатые окрашенные	не плотный притвор				45			
7	Внутренняя отделка		Штукатурка цементно-известковая побелка	трещины				40			
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление	Кварт. котельная - газ								
		водопровод									
		канализация									
		электроосвещен.	Скрытая проводка					45			
		радио									
		телефон									
		телевидение									
		ванны									
		гор. водоснабж.									
		лифты									
		газоснабжение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		вентиляция									
9	Крыльца										
	Лестницы										
	Разные работы										
				ИТОГО							

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{X\ 100}{} = 45.0\ \%$

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа.

Литера *А1* Год постройки _____ Число этажей *3*

Группа капитальности *I* Вид внутренней отделки *Простая*

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в % элемент	Текущие изменения изн. в % к стр.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		Бетонный ленточный глубиной заложения до 1 м	сколы в местах сопряжения	6.0	0.370	2.2	40	0.90		
2	Стены	а. наружные и их наруж. отделка	Кирпичные т ст 0.40	ослабление кладки	26.0	0.370	9.6	35	3.40		
		б. перегородки	Кирпичные								
3	Перекрытия	чердачные	Деревянные отепленные	хорошее	8.0	1.000	8.0				
		междуэтажные	Железобетонные	трещины				40			
		подвальные									
4	Крыша		Деревянные стропила Кровля - профнастил	хорошее	11.0	1.000	11.0				
5	Полы		Бетонные	трещины	9.0	1.000	9.0	15	1.40		
6	Проемы	оконные	Деревянные раздельные двухстворчатые	переплеты рассохлись				20			
		дверные	Металлические окрашенные	хорошее	10.0	1.000	10.0				
7	Внутренняя отделка		отделка пластиком 50 %	хорошее	6.0	0.370	2.2				
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление	Кварт. котельная - газ								
		водопровод									
		канализация									
		электроосвещен.	Скрытая проводка		19.0	1.000	15.0	30	4.50		
		радио				-0.400					
		телефон				0.370					
		телевидение									
		ванны									
		гор. водоснабж.									
		лифты									
		газоснабжение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		вентиляция				-4.000					
9	Крыльца		Бетонные	хорошее	5.0	1.000	5.0		1.00		
	Лестницы										
	Разные работы										
				ИТОГО	100.0		72.1		11.20		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{11.2 \times 100}{72.1} = 15.0\ \%$

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера Год постройки	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Литера Год постройки	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой
Фундамент								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделка								
Электроосвещен.								
Прочие работы								
Итого								
Формула подсчета площади, объема								

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на							Стоим. ед. изм. после применения поправочного коэф.	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A20	*Нежилое здание*	*28*	*90*	*м3*										*1 454.00*		*45.0*	
A1	*Нежилое здание*	*28*	*90*	*м3*	*26.40*	*0.720 - Удельный вес строения* *0.950 - Климатический район*							*18.058*	*795.00*	*14 356*	*15.0*	*12 203*

Регион, Район, Населенный пункт, Улица, Дом

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой
Фундамент								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделка								
Электроосвещен.								
Прочие работы								
Итого			X				X	
Формула подсчета площади, объема								

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на							Стоим. ед. изм. после применения поправочного коэф.	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера по плану	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправка на климатич. район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина, м	Ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	14 356	12 203					14 356	12 203
2004	406 095	345 180					406 095	345 180
Полная балансовая стоимость					193 161			
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа					164 187			

Работа выполнена	«6» 05 2005 г.	«__» _____ г.	«__» _____ г.
техник		Штомпель Л. И.	
Проверил			
Руководитель филиала		Раюшкина Л. Н.	

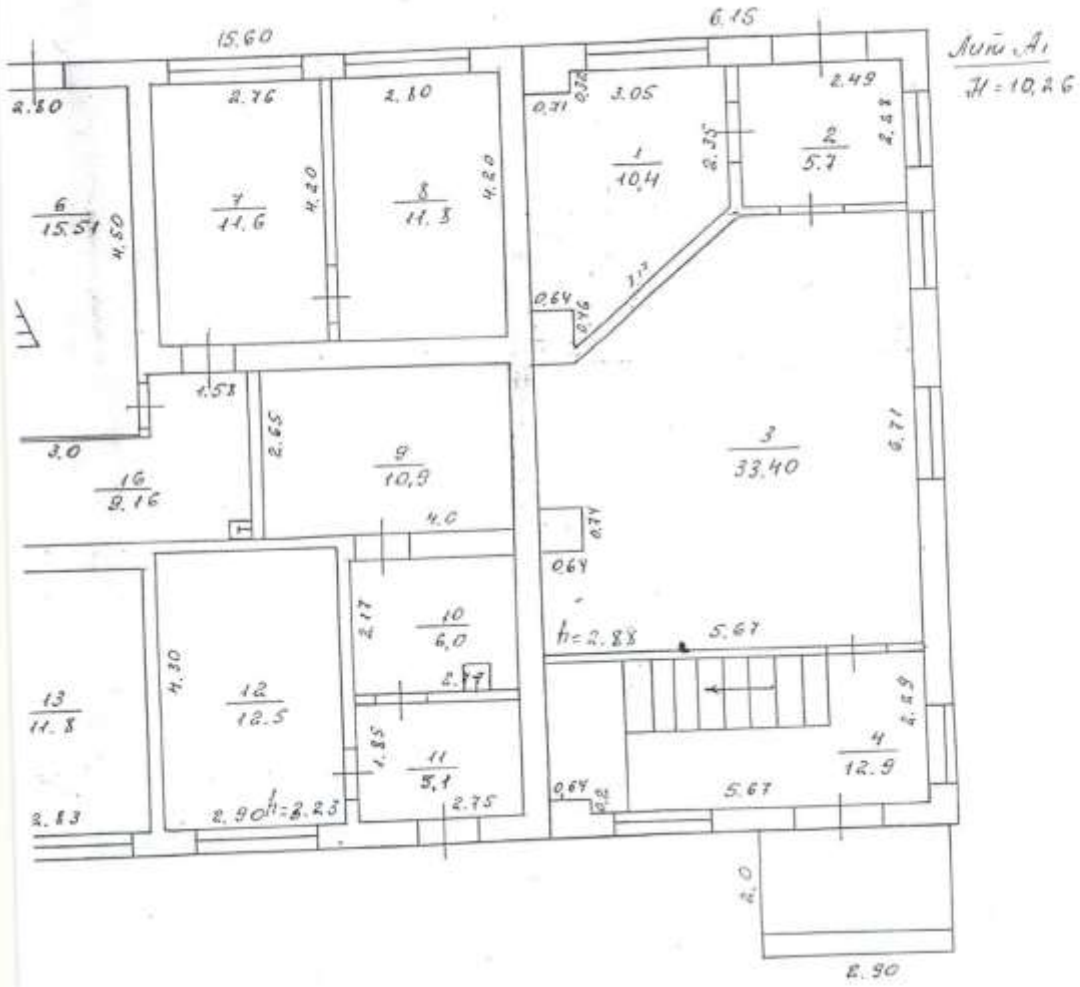
Прошито пронумеровано и скреплено печатью_____

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

МАСШТАБ 1:100

Поэтажный план
строения лит. «А1,А2,а»
по ул. Карацева № 122
I этаже

МАСШТАБ 1:100



Копировал Цыб
6 · 06 2005 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ПЛИКАЦИЯ

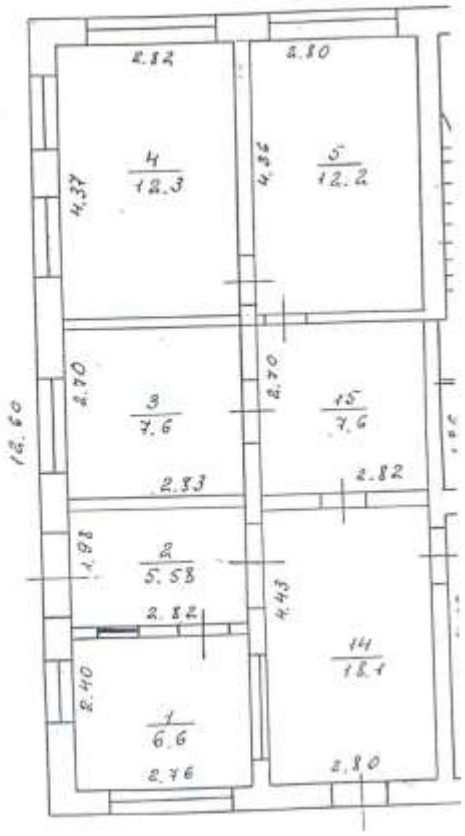
плану здания (строения)

г Апшеронск

Дом № 122

	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания: самовольно возведенная или самовольно переоборудованная площадь, кв. м
	общая	основная	вспомог. (подсобная)	прочая		
	7	8	9	10	11	12
	6.60	6.60			3.23	
	5.58		5.58		3.23	
	7.60	7.60			3.23	
	12.30	12.30			3.23	
	12.20	12.20			3.23	
	15.51		15.51		3.23	
	11.60	11.60			3.23	
	11.80	11.80			3.23	
	10.90	10.90			3.23	
	6.00	6.00			3.23	
	5.10	5.10			3.23	
	12.50	12.50			3.23	
	11.80	11.80			3.23	
	18.10		18.10		3.23	
	7.60		7.60		3.23	
	9.16		9.16		3.23	
	164.35	108.40	55.95			
	11.60	11.60			3.33	
	5.70	5.70			3.33	
	6.00	6.00			3.33	
	10.90	10.90			3.33	
	36.10	36.10			3.33	
	24.72		24.72		3.33	
	67.40	67.40			3.33	
	162.42	137.70	24.72			
	326.77	**246.10**	**80.67**			
	326.77	**246.10**	**80.67**			
Литер А	512.27	398.70	112.57			

Лит А 20
H = 7.40



ı Королева, 122

Филиал Государственного Унитарного Предприятия Краснодарского края
"Крайтехинвентаризация" по Апшеронскому району

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Котельная лит. Е*
(назначение нежилого строения)

Область, республика, край *Краснодарский край*

Район *Апшеронский р-н*

Город (другое поселение) *г Апшеронск*

Улица (пер.) *ул Королева*

Учетный № *122...*

Квартал № *289*

Инвентарный № _____

Условный № _____

Номер в ЕГРОГД _____

Кадастровый № _____

Составлен по состоянию на « *29* » *мая 2005 г.* г.

Опись документов

№ п.п.	Дата записи	Наименование документов	Год исполнения документа	Порядк. номер в инвен.	Запись произвел (фамилия)	Примечание
		1-я группа				
	29.05.05	Технический паспорт	2005	1-6	Шиф	
		2-я группа				
		3-я группа				

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		531.00						

III. Благоустройство полезной площади (кв.м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
			от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централиз. горячим водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
m	461.2	461.2			461.2			461.2						461.2					
ВСЕГО	**461.2**	**461.2**			**461.2**			**461.2**						**461.2**					

IV. Общие сведения

Назначение *Лит. Е - Котельная*

Использование *По назначению*

Количество мест (мощность) *461.29 кв. м*

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (кв. м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Е	*Котельная*		*530.78*	*3.10*	*1 645.42*

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122...

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) *г Апшеронск*

по ул. (пер.) *ул Королева* Дом № *122...*

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты,ухни, коридора и т.п	Назначение помещений: жилая комната кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания: самовольно возведенная ил самовольно пер оборудованна площадь, кв. м
						общая	основная	вспомог. (подсобная)	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Е	1		1	Основная		11.75	11.75			2.80	
Е	1		2	Основная		6.62	6.62			2.80	
Е	1		3	Вспомогат.		18.80		18.80		2.80	
Е	1		4	Вспомогат.		18.60		18.60		2.80	
Е	1		5	Коридор		5.35		5.35		2.80	
Е	1		6	Основная		16.66	16.66			2.80	
Е	1		7	Вспомогат.		18.00		18.00		2.80	
Е	1		8	Вспомогат.		11.43		11.43		2.80	
Е	1		9	Коридор		3.78		3.78		2.80	
Е	1		10	Вспомогат.		9.00		9.00		2.80	
Е	1		11	Коридор		9.65		9.65		2.80	
Е	1		12	Основная		265.11	265.11			2.80	
Е	1		13	Кабинет		16.85	16.85			2.80	
Е	1		15	Кабинет		9.92	9.92			2.80	
Е	1		16	Кабинет		9.74	9.74			2.80	
Е	1		17	Кабинет		6.38	6.38			2.80	
Е	1		18	Основная		23.65	23.65			2.80	
				ИТОГО по этажу		*461.29*	*366.68*	*94.61*			
				ИТОГО по литере		***461.29***	***366.68***	***94.61***			
				ВСЕГО по литерам		***461.29***	***366.68***	***94.61***			

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122...

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера *Е* Год постройки *1953* Число этажей *1*

Группа капитальности *I* Вид внутренней отделки *Простая*

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в % элемент	Текущие изменения изн. в % к стр.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		Бетонный ленточный глубина заложения до 2 м.	трещины	8.0	1.000	8.0	65	5.20		
2	Стены	а. наружные и их наруж. отделка	Кирпичные т. ст. 45 см.	трещины	23.0	1.000	23.0	60	13.80		
		б. перегородки	Кирпичные	трещины				55			
3	Перекрытия	чердачные	Железобетонные	трещины	8.0	1.000	8.0	60	4.80		
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		Кровля - железные формы железо	прогиб балок	7.0	1.000	7.0	65	4.60		
5	Полы		Бетонные	трещины	6.0	1.000	6.0	60	3.60		
6	Проемы	оконные	Деревянные одинарные одностворчатые окрашены	перекос	7.0	1.000	7.0	55	3.90		
		дверные	Металлические окрашены	коробок				55			
7	Внутренняя отделка		Штукатурка цементно-известковая Побелка известковая	трещины	8.0	1.000	8.0	55	4.40		
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление	АГВ и др.			6.300					
		водопровод	От городской сети			1.400					
		канализация	Общесплавная			4.200					
		электроосвещен.	Скрытая проводка		4.0	1.000	16.0	55	8.80		
		радио									
		телефон									
		телевидение									
		ванны				0.090					
		гор. водоснабж.	Центральное								
		лифты									
		газоснабжение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		вентиляция									
9	Крыльца										
	Лестницы										
	Разные работы										
				ИТОГО	71.0		83.0		49.10		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{49.1 \times 100}{83.0} = 59.0\ \%$

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой
Фундамент								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделка								
Электроосвещен.								
Прочие работы								
Итого								
Формула подсчета площади, объема								

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на							Стоим. ед. изм. после применения поправочного коэф.	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Е	Котельная	27	127	м3	22.90	0.830 - Удельный вес строения 0.940 - Климатический район							17.867	1 645.00	29 391	59.0	12 050

Регион, Район, Населенный пункт, Улица, Дом

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой	Литера _____ Год постройки _____	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Удельн. вес с поправкой
Фундамент								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделка								
Электроосвещен.								
Прочие работы								
Итого								
Формула подсчета площади, объема								

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на							Стоим. ед. изм. после применения поправочного коэф.	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера по плану	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправка на климатич. район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина, м	Ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122...

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	29 391	12 050					29 391	12 050
2004	831 397	340 873					831 397	340 873
Полная балансовая стоимость					395 459			
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа					162 138			

Работа выполнена	«29» 05 2005г.	«___» _____ г.	«___» _____ г.
техник		Штомпель Л. И.	
Проверил			
Руководитель филиала		Раюшкина Л. Н.	

Прошито пронумеровано и скреплено печатью [illegible] листов

Краснодарский край, Апшеронский р-н, г Апшеронск, ул Королева, 122...

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

юнское городское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Краснодарскому
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(вид объекта учета)
Гараж
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край	
Район	Апшеронский	
Муниципальное образование	**тип**	
	наименование	
Населенный пункт	**тип**	
	наименование	Апшеронск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	**тип**	улица
	наименование	Королёва
Номер дома	122	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	И	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	158
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 10 » июля 20 09 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ (Трегубенко Н. В.)

Управление Росимущества по Краснодарскому краю
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
« 24 » 07 2009 г.
Ему присвоен инвентарный номер 158
Кадастровый номер 23:03:0417002:0:4
Шевяков А. А.
ПОДПИСЬ, Ф.И.О. руководителя (уполномоченного лица)

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
15.07.2009	*ЗАО "РосАгроИнвест"*	*Свидетельство о государственной регистрации права 23АВ 032010 от 21.09.2006г.Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю*	*целое*	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	*грунт*		
22665	*22665*	*1113*	-	-	-	-		

II. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водосн.	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
		от ТЭЦ Минэнерго	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централиз. горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование *по назначению*

Количество (мощность) *95.9 м2*

Общая площадь объекта учета изменилась на 191,68 кв.м, основная площадь объекта учета <изменилась на 135,16 кв.м за счет сноса лит. И1 (общая площадь 37,8 кв.м), И2 (общая> площадь 63,59 кв.м) и части лит.И (общая площадь 90,29 кв.м).

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
И	*гараж*	*13.30*8.47*	*112.7*	*3.70*	*417*

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера *И* Год постройки *1961* Число этажей *1*

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ %	Процент износа к строению	Тек. изм. Износ %	Тек. изм. Процент износа к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		*бетонный*	*мелкие трещины*	*10*	*1*	*10*	*69*	*6.9*		
2	а. Стены и их наружная отделка		*кирпичные*	*трещины,сколы*	*21*	*1*	*21*	*64*	*13.44*		
	б. Перегородки		*кирпичные*	*волосные трещины*							
3	Перекрытия	чердачные			*6*						
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		*профнастил*	*хорошее*	*8*	*1*	*8*				
5	Полы		*бетонные*	*мелкие повреждения*	*5*	*1*	*5*	*64*	*3.2*		
6	Проемы	Оконные	*1-ые створные*	*переплёты рассохлись,покор обились*	*4*	*1*	*4*	*59*	*2.36*		
		Дверные	*ворота металические*								
7	Внутренняя отделка				*2*	*1*	*2*	*64*	*1.28*		
8	Сан. и электротех. устройства	отопление			*34*						
		водопровод									
		канализация									
		электроосвещение									
		радио									
		телефон									
		телевидение									
		ванны									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
9	Разные работы				*10*						
				Итого	100	x	*50*	x	*27*		

износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{27 \times 100}{50} = 54\ \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на: Удельный вес							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
И	*Гараж*			*м3*		*0.5*										*54*	
															0		*0*

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на					Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						Удельный вес									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
			Длина м	Ширина высота м									

XIII. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
1969							*0*	

Балансовая стоимость объекта: 90500

"*10*" *июля* 20*09* г.

"__" _____ 20__ г.

"__" _____ 20__ г.

Исполнил (*Закомолдина К*)

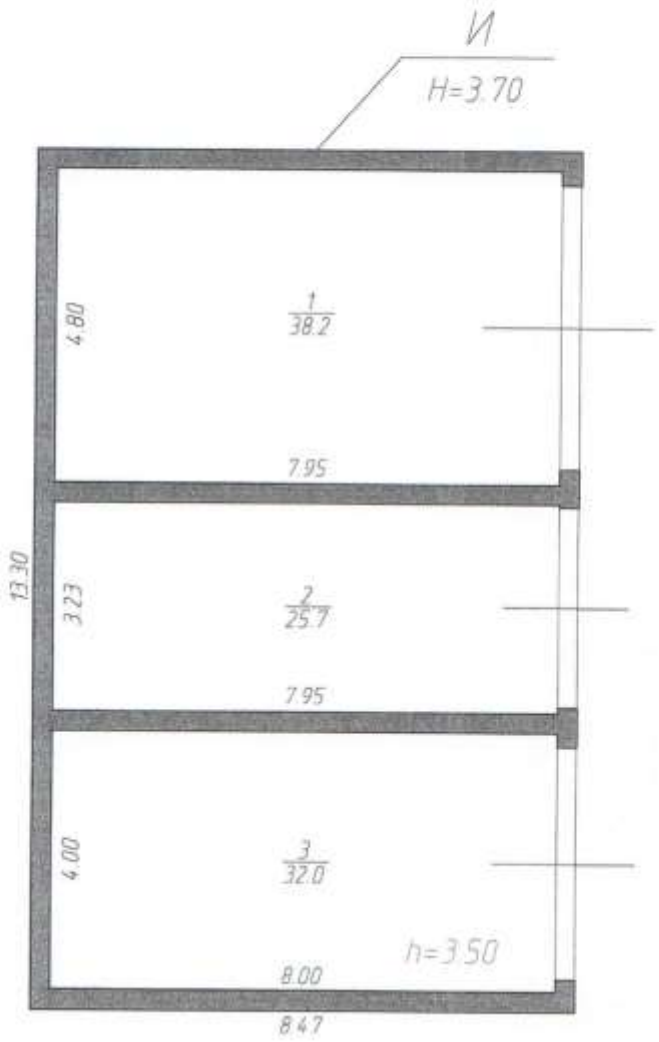
Проверил (*Трегубенко Н. І*)

Начальник бюро (*Трегубенко Н. І*)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

Поэтажный план
1 этаж



ул. Королева – 122

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю

Начальник отделения	Трегубенко Н.Б.		Поэтажный план лит "И" 1 этаж	
Проверил 10 июля 2009г	Трегубенко Н.Б.			
Исполнитель 10 июля 2009г	Закамалдина Ю.В.		ул. Королева – 122	лист 1; листов 1; масштаб 1:100

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Апшеронск по ул.(пер.) ул. Королёва д. 122

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения(квартиры, торгового,складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты,кухни,коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Прочая							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
И	1	гараж	1	основное	38.20	38.2						38.2	3.50
			2	основное	25.70	25.7						25.7	3.50
			3	основное	32.00	32.0						32.0	3.50
				Итого по помещению : гараж		95.9						95.9	
				Итого по : 1-му этажу		95.9						95.9	
				Итого по зданию		95.9						95.9	

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Апшеронское городское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Краснодарскому краю
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(вид объекта учета)

кислородная
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край	
Район	Апшеронский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Апшеронск
Улица (проспект, переулок и т.л.)	тип	улица
	наименование	Королёва
Номер дома	122	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

Управление Росимущества по Краснодарскому краю
Сведения об объекте учета сказаны в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
Инв. № 158
- 10 - 02 2010 г.
и ему присвоен инвентарный номер 158
кадастровый номер 23:02:0417002:0:14
Шевяков А.А.
подпись Ф.И.О. руководителя уполномоченного лица
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	158
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 29 » января 20 10 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Трегубенко Д. Н.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
29.01. 2010	*ЗАО "РосАгроИнвест"*	*Договор купли-продажи б/н от 12.07.2006г. Свидетельство о государственной регистрации права 23 АВ 032011 от 25.09.2006г.*	*лит. С1,С2, С3 общ. площ. 123,9 кв.м.*	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	*грунт*		
22665	*22665*	*8243.9*	-	-	-	-		

II. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водосн.	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
		от ТЭЦ Минэнерго	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централиз. горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	*123.9*	-	-	-		

IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование *по назначению*

Количество (мощность) *123.9 м2*

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
С1	*кислородная*	*5.55*18.20*	*101.0*	*4.20*	*424*
С2	*пристройка*	*2.52*2.11*	*5.3*	*2.65*	*14*
С3	*пристройка*	*2.48*6.36*	*15.8*	*2.75*	*43*

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера *С1* Год постройки *1989* Число этажей *2*

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки -

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ %	Процент износа к строению	Тек. изм. Износ %	Тек. изм. Процент износа к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		*железобетонный*	*местами повреждения*	*15*	*1*	*15*	*45*	*6.75*		
2	а. Стены и их наружная отделка		*металлические*	*ржавчина местами*	*38*	*1*	*38*	*40*	*15.2*		
	б. Перегородки							*0*	*0*		
3	Перекрытия	чердачные			*13*			*0*	*0*		
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		*металлическая*	*повреждения местами*	*6*	*1*	*6*	*45*	*2.7*		
5	Полы		*бетонные*	*мелкие повреждения*	*8*	*1*	*8*	*40*	*3.2*		
6	Проемы	Оконные			*7*	*1*	*7*	*40*	*2.8*		
		Дверные	*входная металлическая*	*ржавчина*							
7	Внутренняя отделка				*3*			*0*	*0*		
8	Сан. и электротех. устройства	отопление			*2*		*2*	*40*	*1*		
		водопровод									
		канализация									
		электроосвещение	*да*	*удовл*							
		радио									
		телефон									
		телевидение									
		ванны									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
9	Разные работы				*8*			*0*	*0*		
				Итого	100	x	*76*	x	*32*		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{32 \times 100}{76} = 42\ \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка литера С2	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	пристройка литера С3	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент	ленточный	11	1	11	ленточный	11	1	11				
Стены и перегородки	кирпичные	26	1	26	кирпичные	26	1	26				
Перекрытия	деревянное	4	1	4	деревянное	4	1	4				
Крыша	шифер	13	1	13	шифер	13	1	13				
Полы	бетонные	7	1	7	бетонные	7	1	7				
Проемы	створное	14	1	14	створное	14	1	14				
Отделочные работы	оштукатурено	18	1	18	оштукатурено	18	1	18				
Электроосвещение	да	4	1	4	да	4	1	4				
Прочие работы		3				3						
	Итого	100	X	97	Итого	100	X	97	Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на: Удельный вес							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
С1	*кислородная*	*18*	*24а*	*м3*	*22.4*	*0.76*								*424*		*42*	
С2	*пристройка*	*28*	*164 а*	*м3*	*11.1*	*0.97*										*39*	
С3	*пристройка*	*28*	*164 а*	*м3*	*11.1*	*0.97*										*39*	
															0		*0*

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	литера _	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X	

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на					Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб.м площадь - кв.м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						Удельный вес									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения	Материал и конструкция	Размеры: Длина м	Размеры: Ширина высота м	Площадь кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.

XIII. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные строения: восстановительная	Служебные строения: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

балансовая стоимость: 81237 руб.

"*29*" *января* 20*10* г.

Исполнил _____ (*Герасимова Ю.*)

"___"_____ 20__ г.

Проверил _____ (*Трегубенко Д. 1*)

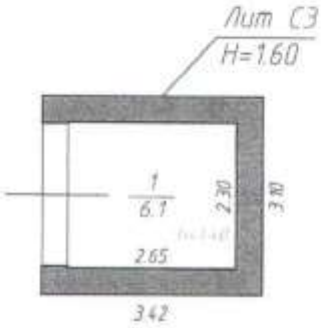
"___"_____ 20__ г.

Начальник бюро _____ (*Трегубенко Д. 1*)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	"___"_____ 200 г.	"___"_____ 200 г.	"___"_____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

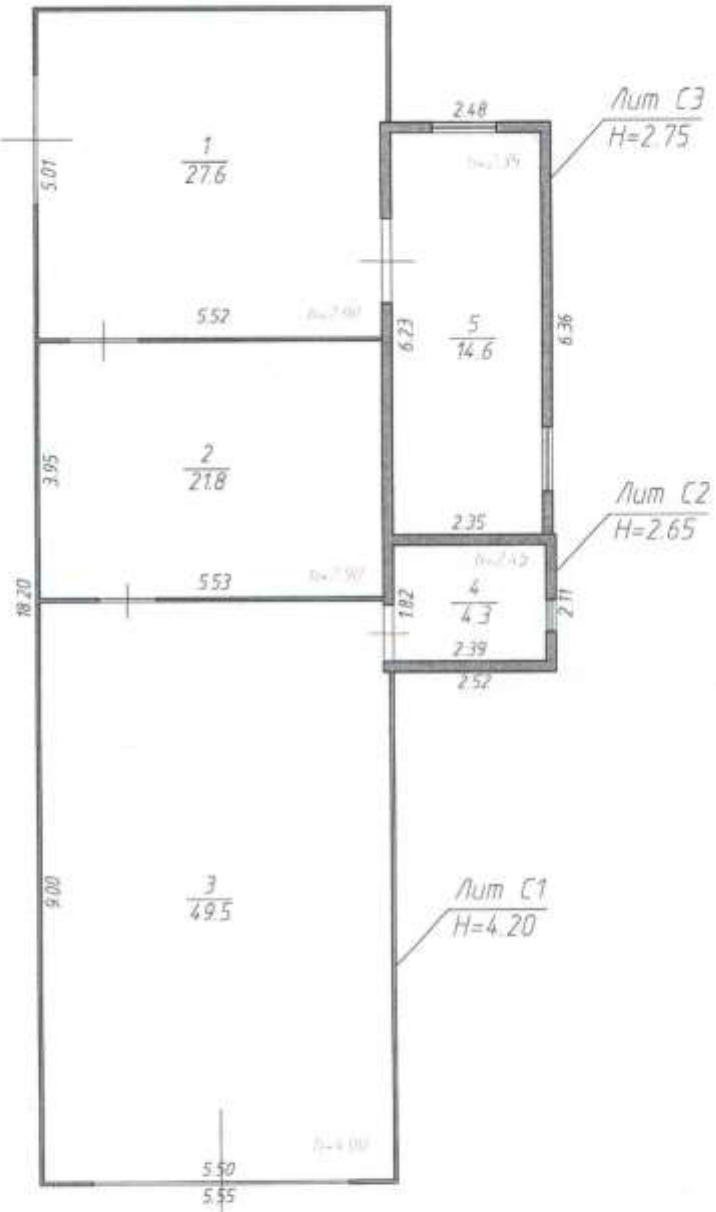
Поэтажный план
1 этаж



ул. Королева – 122

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю					
Начальник отделения 29 января 2010г	Трегубенко Д. Н.		Поэтажный план лит "С1", "С2", "С3" 1 этаж		
Проверил 29 января 2010г	Трегубенко Д. Н.				
Исполнитель 29 января 2010г	Герасимова Ю. В.		ул. Королева – 122	лист	1
				листов	2
				Масштаб	1:100

Поэтажный план
2 этаж



ул. Королева – 122

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю

Начальник отделения 29 января 2010г	Трегубенко Д. Н.		Поэтажный план лит "С1", "С2", "С3" 2 этаж		
Проверил 29 января 2010г	Трегубенко Д. Н.				
Исполнитель 29 января 2010г	Герасимова Ю. В.		ул. Королева – 122	лист	2
				листов	2
				Масштаб	1 : 100

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

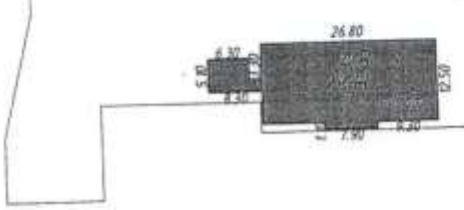
Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Апшеронск по ул.(пер.) ул. Королёва д. 122

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения(квартиры, торгового,складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты,кухни,коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Прочая							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
С3	1		1	подсобное	6.10		6.1					6.1	1.40
				Итого по помещению по : 1-му этажу			6.1					6.1	
С1	2		1	основное	27.60	27.6						27.6	2.90
			2	основное	21.80	21.8						21.8	2.90
			3	основное	49.50	49.5						49.5	4.00
С2	2		4	подсобное	4.30		4.3					4.3	2.45
С3			5	подсобное	14.60		14.6					14.6	2.35
				Итого по помещению по : 2-му этажу		98.9	18.9					117.8	
				Итого по помещению : кислородная		98.9	25.0					123.9	
				Итого по этажам: 1, 2		98.9	25.0					123.9	

123.9
25.0
98.9
Итого по зданию

Ситуа



ул. Кор

Управление Росреестра по Краснодарскому краю

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

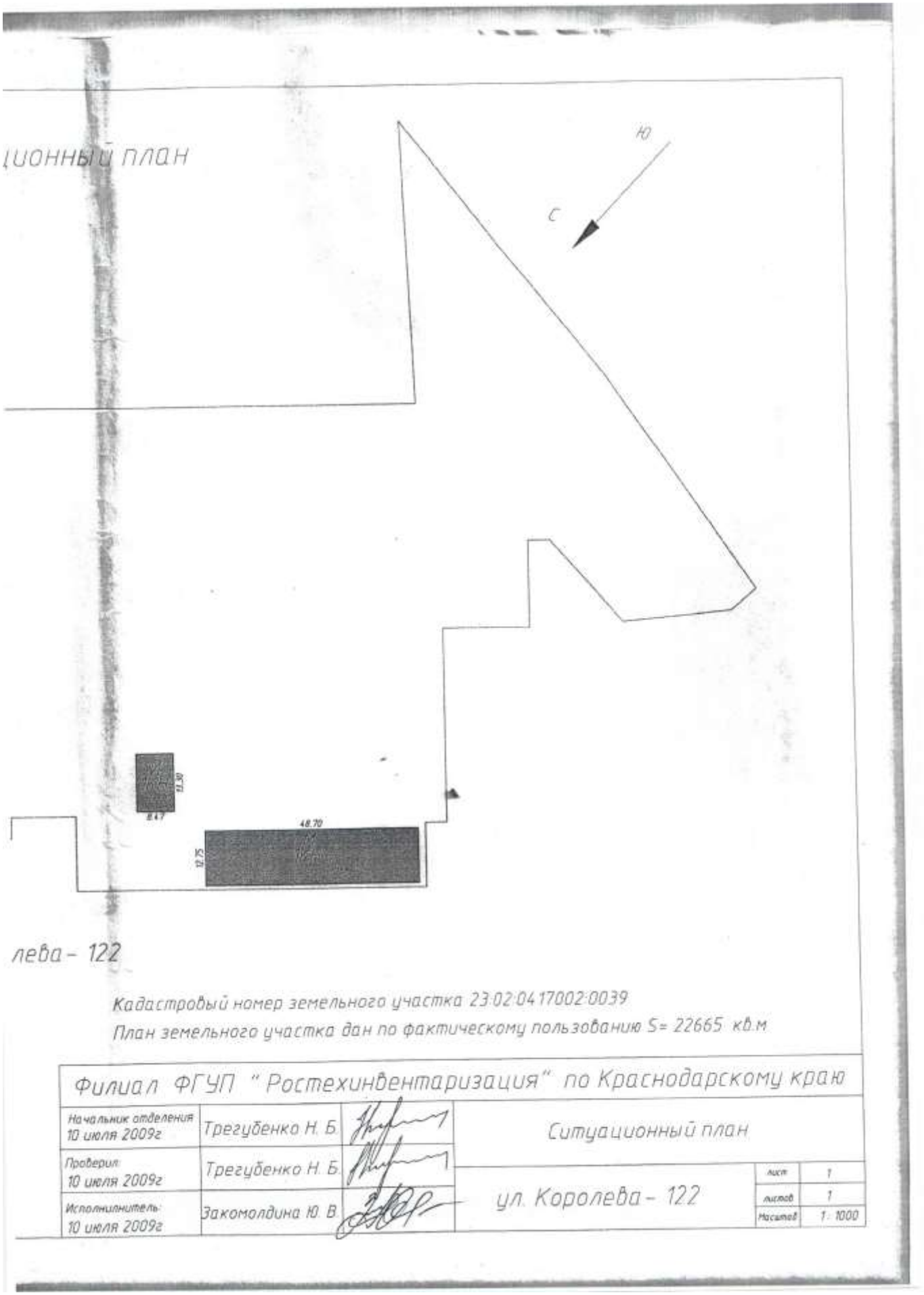
24 07 2009 г.

Ему присвоен инвентарный номер 158

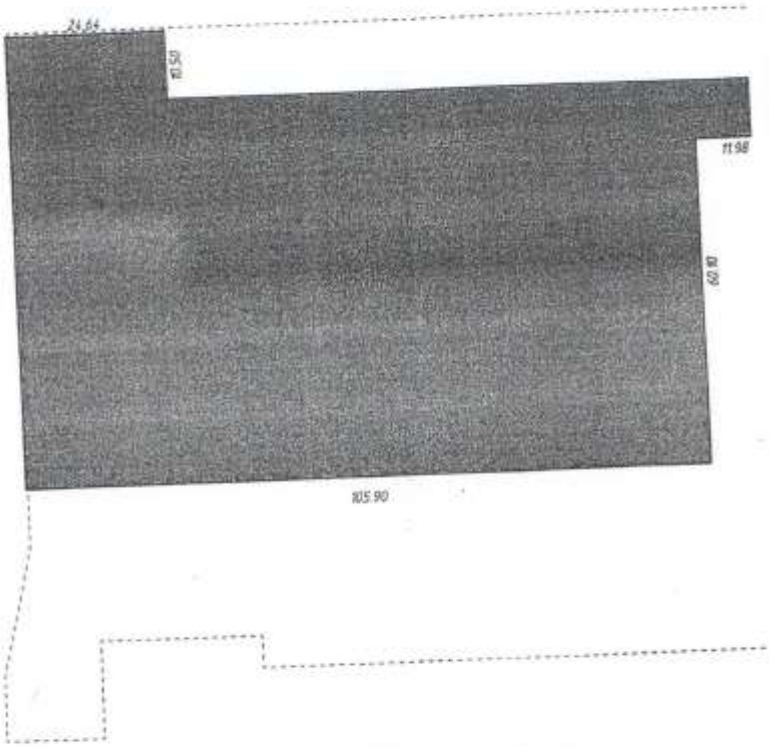
Кадастровый номер 23:02:04 17002:0:4

Шевяков А.А.

(подпись, Ф.И.О. уполномоченного должностного лица)

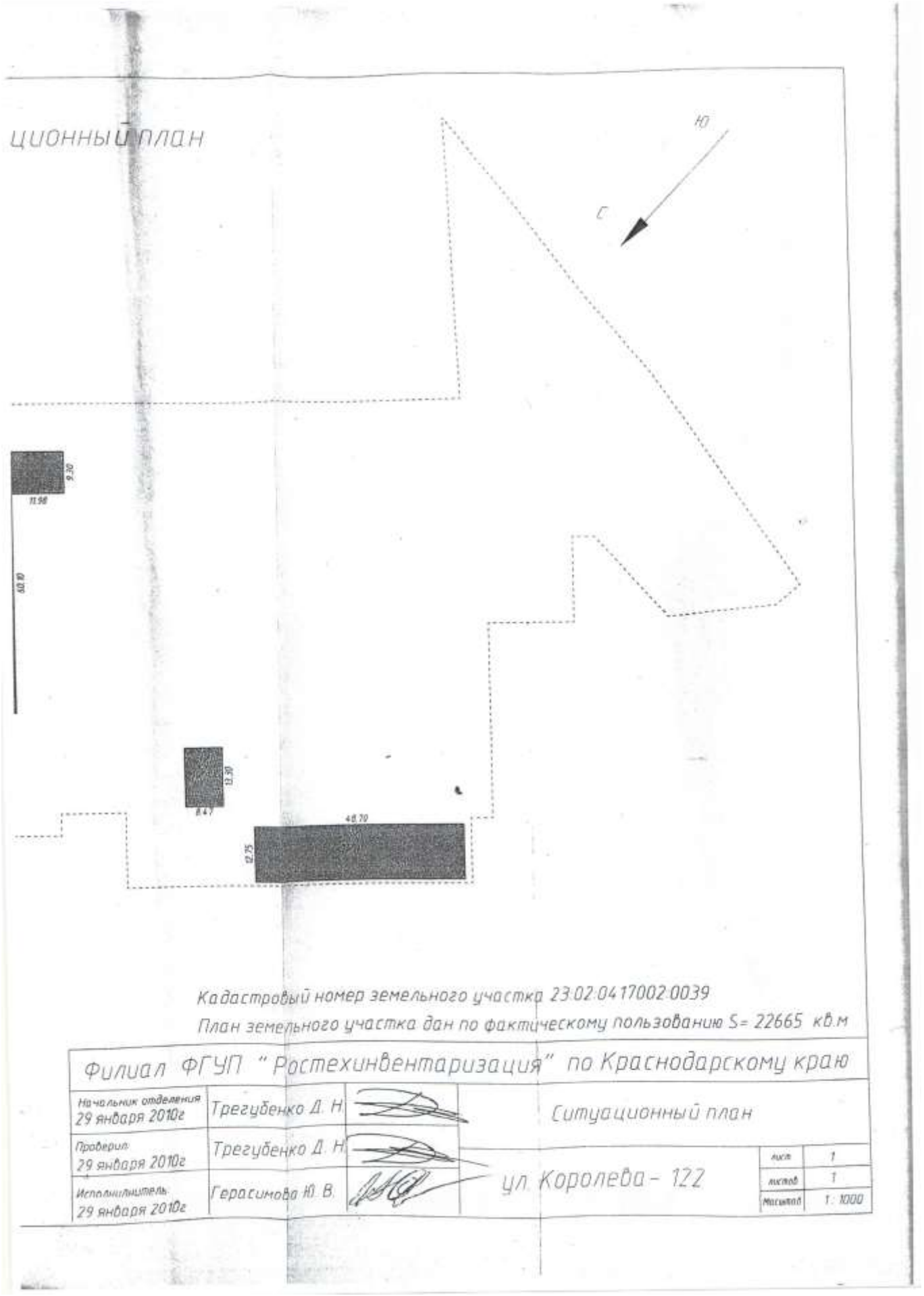

ционный план
Ю
С
13.30
8.47
48.70
12.75
лева - 122
Кадастровый номер земельного участка 23:02:0417002:0039
План земельного участка дан по фактическому пользованию S= 22665 кв.м
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю
Начальник отделения 10 июля 2009г
Трегубенко Н. Б.
Проверил 10 июля 2009г
Трегубенко Н. Б.
Исполнитель 10 июля 2009г
Закомолдина Ю. В.
Ситуационный план
ул. Королева - 122
лист 1
листов 1
Масштаб 1: 1000

Ситуаци

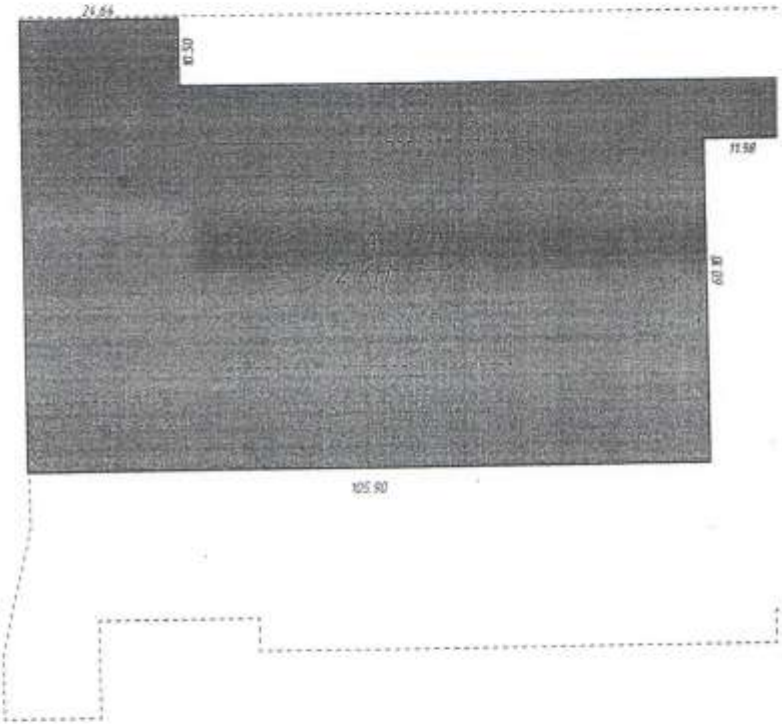


ул. Королева – 122

Управление Росреестра по Краснодарскому краю
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
«11» 02 2010 г.
Ему присвоен инвентарный номер 158
Кадастровый номер 23:02:0417002:0:15
Шевяков А.А.
подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица

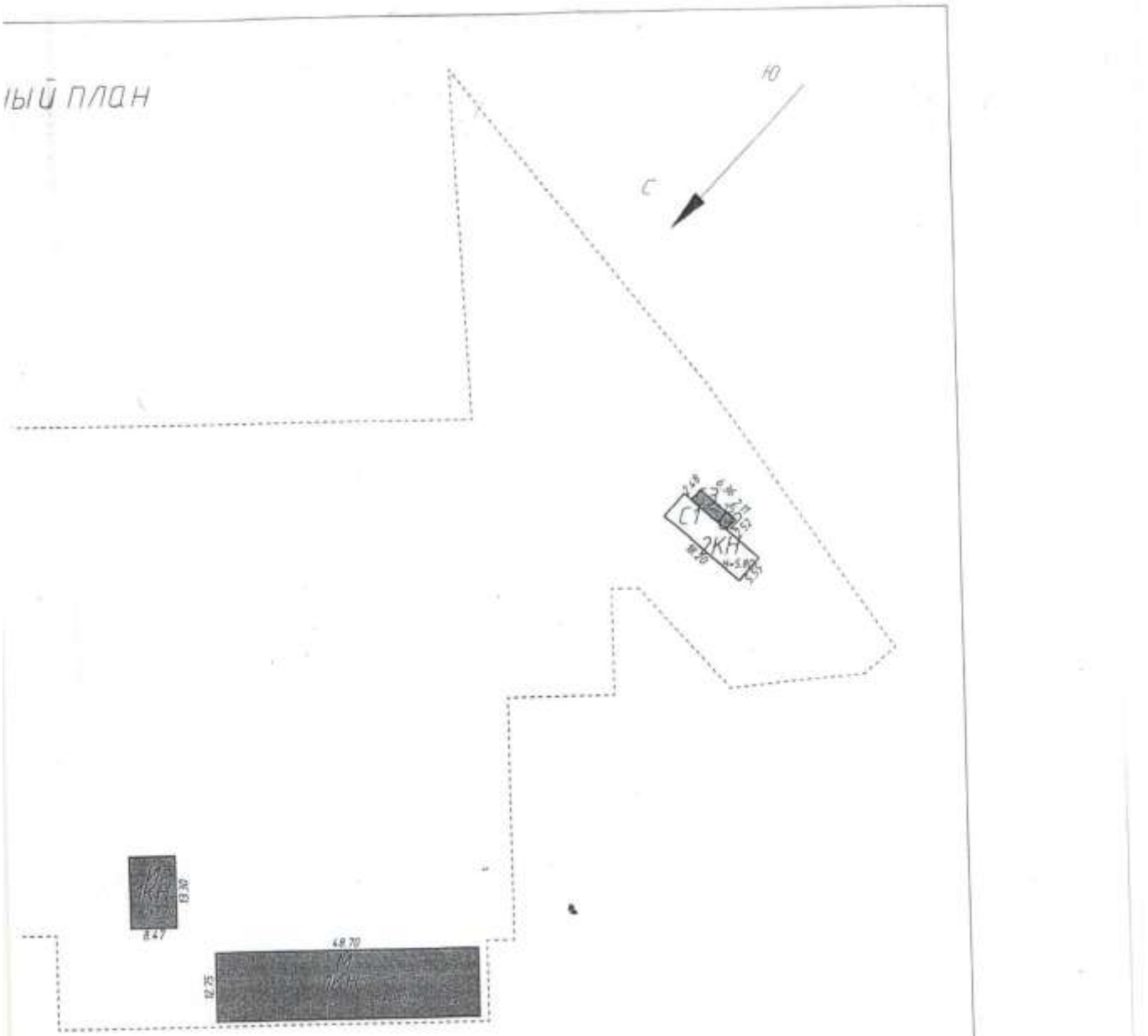

ционный план
Ю
С
9.30
11.98
60.10
13.30
8.47
48.79
12.75
Кадастровый номер земельного участка 23:02:0417002:0039
План земельного участка дан по фактическому пользованию S= 22665 кв.м
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю
Начальник отделения 29 января 2010г
Трегубенко Д. Н.
Ситуационный план
Проверил 29 января 2010г
Трегубенко Д. Н.
Исполнитель 29 января 2010г
Герасимова Ю. В.
ул. Королева – 122
лист 1
листов 1
Масштаб 1: 1000

Ситуация



ул. Королева – 122

Управление Росимущества по Краснодарскому краю
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
"10" 02 2010 г.
и ему присвоен инвентарный номер 158
кадастровый номер 23:0[illegible]:0417002:0:14
Шевяков А.А.
(подпись, ф.и.о. руководителя/уполномоченного лица)



Кадастровый номер земельного участка 23:02:0417002:0039

План земельного участка дан по фактическому пользованию S= 22665 кв.м

филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю

льник отделения нваря 2010г	Трегубенко Д. Н.		Ситуационный план	
рил. нваря 2010г	Трегубенко Д. Н.		ул. Королева – 122	лист 1
нитель нваря 2010г	Герасимова Ю. В.			листов 1
				Масштаб 1: 1000

Приложение № 4 – Документы Оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1
тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Брусовой Елены Николаевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Брусова Елена Николаевна**
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**10» мая 2017** года за регистрационным номером **№ 00961.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» мая 2017г.

Дата составления выписки «10» мая 2017г.

Президент СРО РАО _____ К. И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003385-1 «13» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Брусовой Елене Николаевне

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

от «13» февраля 2018 г. № 48

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» февраля 2021 г.

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7100 № 2025952 Форма 1ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) серия 7100 № 2025952
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Краснодар «20» декабря 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем **«Страховщик»**, в лице Начальника отдела корпоративных продаж Совковой Елены Алексеевны, действующего на основании Доверенности № 77/ Дф. от 14.04.2016г., с одной стороны, и **Брусова Елена Николаевна**, именуемая в дальнейшем **«Страхователь»**, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 20.12.2017г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3 В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	300 000,00
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	300 000,00

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

1300,00 (Одна тысяча триста) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «27» декабря 2017 г. по 23 часа 59 минут «26» декабря 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в

Бланк 1 из 1

нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **26.12.2017**г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «20» декабря 2017г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора № **6002№2148538** от 23.12.2016г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Е.Н. Брусова

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения:140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Краснодарском крае
Банковские реквизиты:
р/с 40701810900000000187 ПАО «РГС Банк» г. Москва,
к/с 30101810945250000174,
ИНН 7707067683, БИК 044525174

Начальник отдела корпоративных продаж

_____ (Е.А. Совкова)
Действующей на основании доверенности
№ 77 /Дф от 14 апреля 2016г.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Брусова Е.Н.
Адрес местонахождения: 350053. г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д.33/2/9
Паспортные данные: 03 05 383239 выдан УВД Карасунского округа г. Краснодара Краснодарского края, дата выдачи 16.04.2004 г. код подразделения 232-003

_____ (Е.Н. Брусова)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР № 32350010-5.0-2-000452-17
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Краснодар «17» июля 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела корпоративных продаж Совковой Елены Алексеевны , действующего на основании Доверенности № 77/Дф от 14.04.2016г., с одной стороны, и **ООО «Партнеръ»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Брусовой Елены Николаевны , действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 13.07.2017 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА
Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;
9 000,00 (Девять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» августа 2017 г. по 24.00 часов «31» июля 2018г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **31.07.2017г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:
10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА
11.1. Возобновление договора № 32350010-5.0-2-000662-16 от 20.07.2016г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Е.Н. Брусова
Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес места нахождения:
140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Подразделение Страховщика: Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Краснодарском крае
ИНН7707067683 КПП 997950001
Р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г. Москва
К/с 30101810945250000174 БИК 044525174

Начальник отдела корпоративных продаж Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Краснодарском крае

_____ / Е.А. Совкова /
М.П. Доверенность № 77/Дф от 14.04.2016г.

Страхователь
ООО «Партнеръ»
Адрес места нахождения:
350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103
ИНН 2310099900
Р/с 40702810600170002968 в филиале «Южный» ПАО «УРАЛСИБ» г. Краснодар
К/с 30101810300000000700, БИК: 040349700

Генеральный директор

_____ / Е.Н. Брусова/
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)